

Vorbemerkung

Bei der vorliegenden Ausgabe handelt es sich um eine Internetversion des Gutachtens; diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass personen- und grundstücksbezogene Daten unkenntlich gemacht bzw. mit ##) versehen wurden und sie nicht alle Anlagen enthält.

Das vollständige Originalgutachten kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

Da bei elektronischen Dokumenten – trotz Schreibschutz – keine absolute Sicherheit garantiert werden kann, wird für diese Form der Veröffentlichung keine Haftung übernommen.

Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB

Objekt: Gluckstr. 9
45966 Gladbeck-Zweckel
Mehrfamilien-Reihenhaus (5 WE)

Auftraggeber Amtsgericht Gladbeck
AZ: 15 K 01/25

Verfasser Jens Hüseemann



Abb: straßenseitige Ansicht

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Wertermittlungsstichtag | 16. Juni 2025 |
| Qualitätsstichtag | 16. Juni 2025 |

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse (Gesamtobjekt)

| | |
|---|------------------|
| Bodenwert | 100.000 € |
| Ertragswert (ohne Berücksichtigung BoG/Risikoabschlag) | 296.000 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) | -5.000 € |
| Risikoabschlag hinsichtlich Zustand/Ausstattung der nicht besichtigten Wohnungen | -10.000 € |
| Gesamtverkehrswert (gem. § 194 BauGB) | 280.000 € |

Einzelverkehrswerte der betroffenen Flurstücke vgl. Abschnitt 10.2 ff.

Ausgangsdaten

| | | |
|--------------------------------|---|---|
| Objekt | Gluckstr. 9, 45966 Gladbeck-Zweckel | |
| Art der Nutzung | Wohnnutzung, Mehrfamilien-/Reihenhaus (5 WE) | |
| Wertermittlungsstichtag | 16.06.2025 | <i>Tag der Ortsbesichtigung</i> |
| Grundstücksgröße | 409 m ² <u>29 m²</u> 438 m ² | <i>Flurstück 411 - Hausgrundstück Flurstück 410 - rückwärtige Freifläche Gesamtfläche</i> |
| Baujahr | 1925 | <i>ursprüngliches Baujahr</i> |
| Wohnfläche | 53,63 m ² 56,54 m ² 53,83 m ² 57,27 m ² <u>74,53 m²</u> 295,80 m ² | EG-links EG-rechts OG-links OG-rechts DG |
| Restnutzungsdauer | 30 Jahre | |

Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

| | |
|---|------------------|
| Bodenwert | 100.000 € |
| Bewirtschaftungskosten gesamt | 29,5% |
| Jahresrohertrag (marktüblich) | 21.629 € |
| Ertragswert <i>(ohne Berücksichtigung BoG/Risikoabschlag)</i> | 296.000 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | -5.000 € |
| Risikoabschlag wegen tlw. fehlender Innenbesichtigung | -10.000 € |
| <hr/> | |
| Gesamtverkehrswert | 280.000 € |
| Faktor Verkehrswert / Jahresrohertrag | 12,9 |
| Verkehrswertanteil pro m² Wohn-/Nutzfläche | 947 € |
| Bodenwertanteil am Verkehrswert | 35,71% |
| <hr/> | |
| Einzelverkehrswert Flurstück 410 (unbebaut) (inkl. Abschlag für Käuferkreiseinschränkung) | 725 € |
| Einzelverkehrswert Flurstück 411 (Hausgrundstück) | 278.550 € |

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|--------------|
| Ausgangsdaten | 2 |
| Inhaltsverzeichnis | 3 - 4 |
| 1.0 Allgemeines | |
| 1.1 Auftraggeber | 5 |
| 1.2 Auftragsdatum | 5 |
| 1.3 Zweck des Gutachtens | 5 |
| 1.4 Verwendete Gesetze und Verordnungen | 5 |
| 1.5 Ortsbesichtigung | 5 |
| 1.6 Wertermittlungstichtag | 5 |
| 1.7 Qualitätsstichtag | 5 |
| 1.8 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber | 6 |
| 1.9 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen / eingeholte Auskünfte | 6 |
| 1.10 Anmerkungen | 6 |
| 2.0 Grundstücksbeschreibung | |
| 2.1 Umfeld | 7 - 9 |
| 2.2 Grundstückseigenschaften | 9 - 10 |
| 2.3 Infrastruktur | 11 |
| 3.0 Grundbuch, Rechte und Belastungen | |
| 3.1 Grundbuch / Grundstücksarten | 12 |
| 3.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen | 13 - 14 |
| 3.3 Planungs- und Entwicklungszustand | 15 - 16 |
| 4.0 Gebäude und Außenanlagen | |
| 4.1 Gebäudeart / Konzeption | 17 - 19 |
| 4.2 Baujahr | 19 |
| 4.3 Modernisierungen und baulicher Zustand | 20 |
| 4.4 Objektdaten | 20 - 22 |
| 4.5 Baubeschreibung | 23 - 24 |
| 4.6 Bau- und Unterhaltungszustand | 25 - 26 |
| 4.7 Beurteilung des Objektes | 26 |
| 5.0 Grundlagen der Wertermittlung | |
| 5.1 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung | 27 |
| 5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 27 |
| 6.0 Bodenwert | |
| 6.1 Verfahrensbeschreibung | 28 |
| 6.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte | 28 |
| 6.3 Bodenwertableitung | 29 |
| 6.4 Bodenwertberechnung | 29 |
| 7.0 Ertragswert | |
| 7.1 Verfahrensbeschreibung | 30 |
| 7.2 Rohertragsableitung | 30 |
| 7.3 Bewirtschaftungskosten | 31 |
| 7.4 Liegenschaftszinssatz | 32 |
| 7.5 Ermittlung des Ertragswertes | 33 |

| | | |
|-------------|--|-----------|
| 8.0 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 34 |
| 9.0 | Vergleichswertbetrachtung | 35 |
| 10.0 | Verkehrswert | |
| 10.1 | Gesamtverkehrswert | 36 |
| 10.2 | Einzelverkehrswert Flurstück 410 | 36 |
| 10.3 | Einzelverkehrswert Flurstück 411 | 36 |
| 10.4 | Persönliche Erstellung, Haftung und Urheberrecht | 37 |
| 10.5 | Zusammenstellung der Verkehrswerte | 37 |
| 11.0 | Anlagen | 38 |

1.0 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Gladbeck, Schützenstr. 21, 45964 Gladbeck
Aktenzeichen: 015 K 01/25

1.2 Auftragsdatum

Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Gladbeck vom 09.04.2025 mit Beschlüssen vom 04.02.2025 und 09.04.2025

1.3 Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Gladbeck vom 09.04.2025 soll im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert der Immobilie "Gluckstraße 9" in 45966 Gladbeck erstattet werden. Neben dem Gesamtverkehrswert sind auch die Einzelwerte der betroffenen Flurstücke auszuweisen.

1.4 Verwendete Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung vom 2. Januar 2002
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 14.07.2021
- Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der Fassung vom 25. November 2003
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung vom 12. Oktober 1990
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Fassung vom 25. November 2003
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der letzten gültigen Fassung

1.5 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Verfasser erfolgte am 16.06.2025 in Anwesenheit des Eigentümers im Zeitraum von 10:00 bis 10:30 Uhr.

Das bewertungsgegenständliche Gebäude sowie die zugehörigen Außenbereiche waren zugänglich. Besichtigt werden konnten der Treppenhaus- und Kellerbereich sowie die Wohnungen im 1. OG-links und im Dachgeschoss. Die übrigen Wohnungen waren nicht zugänglich.

Wegen der Risiken hinsichtlich nicht bekannter Ausstattung und Zustand der nicht besichtigten Wohnungen wird im Rahmen der Bewertung ein angemessener Abschlag berücksichtigt.

1.6 Wertermittlungstichtag

16.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.7 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag, da der Zustand des Grundstücks zum Besichtigungszeitpunkt maßgebend ist.

1.8 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Gladbeck vom 09.04.2025
- Beschlüsse des Amtsgerichtes Bottrop vom 04.02./09.04.2025
- Grundbuchauszüge vom 17.04.2025

1.9 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen / eingeholte Auskünfte

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Gladbeck vom 08.05.2025
- Auszug aus der Flurkarte des Kreises Recklinghausen vom 08.05.2025
- Auszug aus dem Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen vom 09.05.2025
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Gladbeck vom 12.05.2025
- Auskunft über bergbauliche Verhältnisse der Bezirksregierung Arnsberg vom 23.05.2025
- Einsichtnahme in die Bauakte der Stadt Gladbeck am 27.05.2025
- Auskunft über öffentliche Förderung der Stadt Gladbeck vom 27.05.2025
- Bodenrichtwertauskunft über www.boris.nrw.de
- Auskünfte über den Standort sowie verschiedene Marktberichte
- Hochwassergefährdung (www.uvo.nrw.de)
- Gefährdungspotenzial des Untergrundes (www.gdu.nrw.de)

1.10 Anmerkungen

Der Boden wurde nicht auf eventuell vorhandene Verunreinigungen untersucht. Für die Verkehrswertermittlung wird ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, sofern den vorliegenden Unterlagen keine konkret vorhandenen Altlasten zu entnehmen sind. Verdachtsmomente zu Altlasten wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Untersuchungen der baulichen Anlagen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Rohrfraß, Kanaldichtheit, gesundheitsschädlicher Materialien (z.B. Asbest) oder sonstiger Schadstoffe, Bauschäden und Baumängel, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge gehören nicht zum Gutachterauftrag. Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Eine nachhaltige uneingeschränkte Gebrauchstauglichkeit des Bewertungsobjektes wird in dieser Verkehrswertermittlung zum Bewertungsstichtag angenommen, wenn den zur Verfügung gestellten Unterlagen nichts Gegenteiliges zu entnehmen ist.

Es wird die Genehmigung, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen, die Berücksichtigung eventueller Auflagen der Baugenehmigung, die Einhaltung öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks sowie die Genehmigung der vorhandenen Nutzungen unterstellt, sofern in den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht Gegenteiliges erwähnt wird bzw. gegenteilige Informationen nicht vorliegen.

Es wird in dieser Verkehrswertermittlung vorausgesetzt, dass ggf. bestehende Mietverträge zum Wertermittlungsstichtag Bestand haben, rechtskräftig, entsprechend den aktuellen Vorschriften abgeschlossen wurden, störungsfrei laufen und nicht durch unbekannte Nachträge oder Nebenabreden verändert wurden.

2.0 Grundstücksbeschreibung

2.1 Umfeld

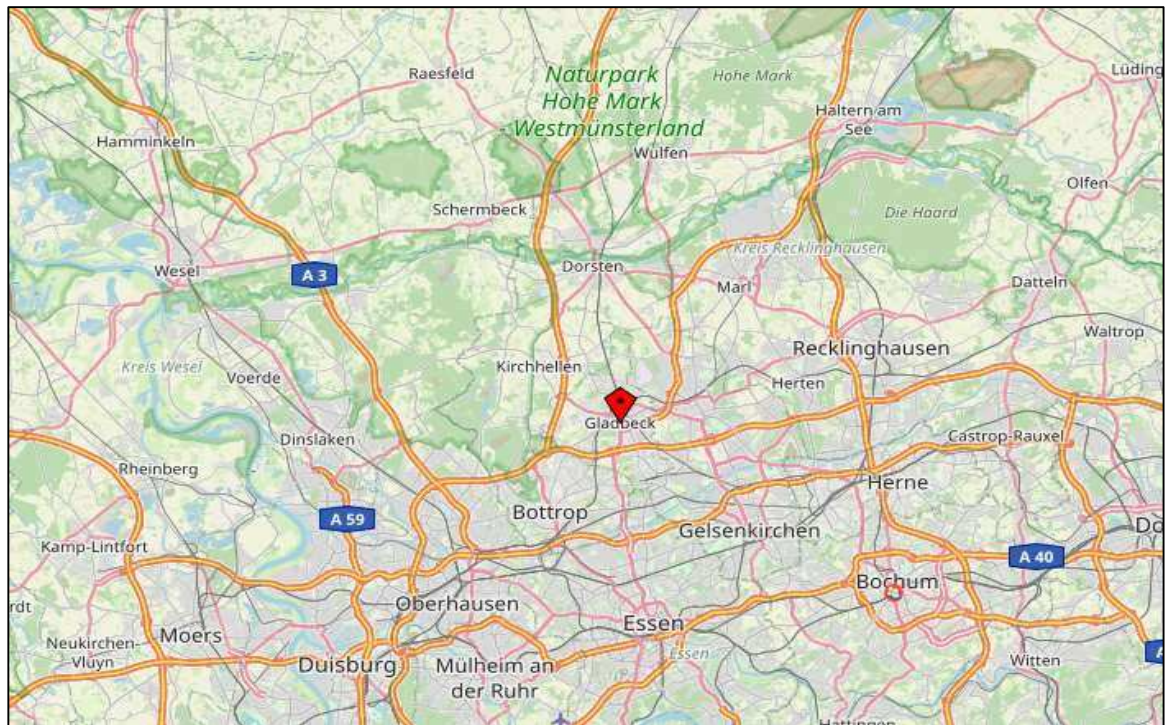
2.1.1 Makrolage und Wirtschaftsdaten

Die Stadt Gladbeck liegt im nördlichen Ruhrgebiet im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und verkehrsgünstig in der "Emscher-Lippe-Region" an der Schnittstelle zwischen Ruhrgebiet und Münsterland. Als kreisangehörige Stadt wird Gladbeck durch den Kreis Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster vertreten.

Gladbeck liegt infrastrukturell bevorzugt an wichtigen Nah- und Fernverkehrsverbindungen. Eine direkte Anbindung an Autobahnen (z.B. A31, A2, A3, A52), Schnellstraßen und Güterverkehrsstrecken sowie die Nähe zu Intercity-Haltepunkten, Wasserstraßen und internationalen Flughäfen machen den Standort Gladbeck zu einer etablierten Ruhrgebietsstadt.

Folgende Gemeinden und Städte grenzen an Gladbeck: Dorsten, Marl, Herten (Kreis Recklinghausen), Gelsenkirchen sowie Bottrop (kreisfreie Städte).

(Quelle: Wikipedia, Stadt Gladbeck)



(Abb.: Lage der Stadt Gladbeck im Ruhrgebiet, Objektstandort rot dargestellt - Quelle: openstreetmap.de)

Mit Stand 31.12.2023 verfügt die Stadt über rd. 76.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung stellt sich unter Berücksichtigung der vergangenen 5 Jahre mit +0,1 % nahezu stagnierend dar. Die Arbeitslosenquote Gladbecks beträgt im Mai 2025 rd. 8,7 % und liegt somit über dem Landes- und Bundesdurchschnitt mit 7,8 bzw. 6,3 %. Stand 2025 wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Gladbecks mit 83,6 unter dem Bundesdurchschnitt ausgewiesen.

(Quellen: statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, IHK Nord Westfalen)

2.1.2 Mikrolage und bauliche Nutzung der näheren Umgebung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich im nordwestlichen Randbereich der Stadt gelegenen Stadtteil Zweckel, welcher ca. 3,0 km Fahrstrecke von der Innenstadt entfernt liegt.

Die "Gluckstraße" lässt sich als überwiegend wohnlich genutzte Erschließungsstraße mit bds. befestigtem Gehweg einstufen. Die umliegende Bebauung setzt sich überwiegend aus II-geschossigen Mehrfamilienhäusern in offener und geschlossener Bauweise zusammen. Nördlich grenzen I-geschossige Einfamilienhäuser an. Unmittelbar gegenüberliegend befindet sich das Gelände der "Pestalozzi"-Grundschule mit angrenzender AWO-Kindertageseinrichtung. In ca. 600 m Luftlinie im Nordwesten liegt der Standort der Ineos-Phenol (Chemiekonzern).

2.1.3 Immissionen / Emissionen

Vor Ort waren mit Ausnahme der vom Straßenverkehr ausgehenden Immissionen keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar. Ergänzend ist anzumerken, dass vom gegenüberliegenden Schul- und KiTa-Standort zeitweise höhere Geräuschbeeinträchtigungen ausgehen. Vom Objekt ausgehende Emissionen waren nicht festzustellen.

In östlicher Richtung (ca. 150 m Luftlinie) verläuft die Bahnlinie RB 43/RE14. Ausweislich des nachfolgenden Auszugs aus der Lärmkartierung NRW gehen davon keine signifikanten Immissionen aus.

Es wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen angenommen.



Abb: Auszug aus der Lärmkartierung NRW

Zur Orientierung:

Ein Pegel von 60 dB (A) tagsüber entspricht gemäß der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dem maximalen Tagespegel in Mischgebieten, Kerngebieten und Dorfgebieten.

2.1.4 Nahversorgung, Kultur- und Freizeitangebote

Die vorhandene Nahversorgung sowie das Kultur- und Freizeitangebot sind entsprechend der Größe der Stadt und der Lage des Grundstücks im Stadtteil bzw. der Einbindung in die Metropole Ruhr als mittel einzustufen.

Im näheren bis mittleren Umfeld des bewertungsgegenständlichen Grundstücks befinden sich ausreichende Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. Rewe und Penny im Bereich der Feldhauser Str., 400 m östlich). Dienstleistungsbetriebe sind im Ortsteil, im weiteren Stadtgebiet (z.B. Stadtmitte) sowie den angrenzenden Städten (z. B. Bottrop, Dorsten, Gelsenkirchen) vorhanden.

Darüber hinaus ist die medizinische Grundversorgung gesichert. Primäre Bildungseinrichtungen sind vorhanden. Weiterführende Versorgungseinrichtungen (Versorgung des mittel- und langfristigen Bedarfs), medizinische Maximalversorgung, weiterführende Bildungsinstitutionen, Kultureinrichtungen, etc. sind im weiteren Stadtgebiet, den angrenzenden Städten bzw. der Metropole Ruhr vorhanden.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Gestalt / Überbauung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück (Flurstücke 410+411) ist weitestgehend regelmäßig bzw. annähernd rechteckig geschnitten und verfügt im vorderen Bereich über eine mittlere Grundstücksbreite von rd. 13,0 m sowie einer mittleren Grundstückstiefe von rd. 38,0 m. Im rückwärtigen Bereich ist das Grundstück mit rd. 9,50 m etwas schmaler. Mit der Front gen Süden grenzt das Grundstück an die "Gluckstraße" an, über welche auch die Erschließung erfolgt.

Im rückwärtigen, nördlichen Grundstücksbereich liegt das ebenfalls zu bewertende Flurstück 410 an, welches in der Örtlichkeit als Gartenfläche genutzt wird und mit einem Gartenhaus teilweise überbaut ist. Beide Flurstücke bilden in der Örtlichkeit eine wirtschaftliche Einheit.

Unmittelbare Grenzbebauungen zum Hausgrundstück bestehen durch die westlich und östlich angrenzenden Wohnhäuser (Gluckstr. 7+11) sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich durch Nebengebäude auf dem westlich angrenzenden Flurstück 407. Von Nachbargrundstücken ausgehende Überbauungen konnten nicht festgestellt werden.

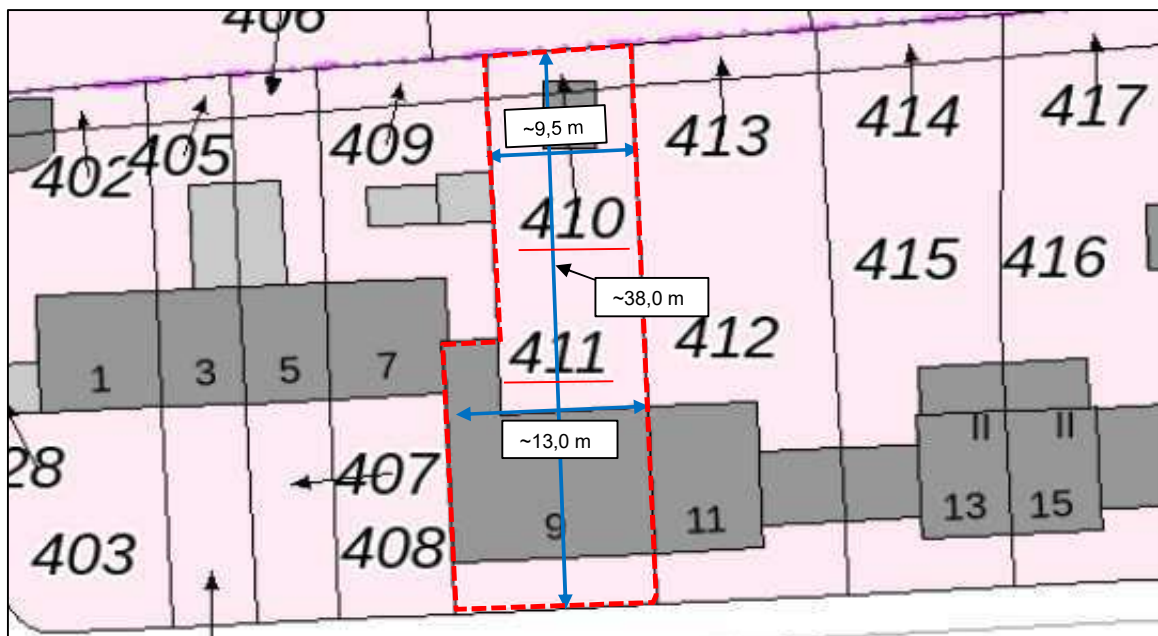


Abb.: Flurkarte (genordet, ohne Maßstab)

2.2.2 Topographie

Die Topographie der Flurstücke gestaltet sich weitestgehend eben.

2.2.3 Bodenbeschaffenheit / Altlasten

Nach vorliegender Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 09.05.2025 sind die die zu bewertende Grundstücke nicht im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet. *Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.*

Laut online-Auskunft des Geologischen Dienstes NRW besteht für das Bewertungsgrundstück kein Gefährdungspotenzial des Untergrundes, ein gesonderter/signifikanter Werteinfluss ist folglich nicht feststellbar.

2.2.4 Bergbauliche Einflüsse

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 23.05.2025 liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Scholven 1" und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung "Scholven 1" ist die E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen (mining@eon.com).

Bei anstehenden Baumaßnahmen wird empfohlen eine Anfrage an die Bergwerkseigentümer zu stellen, ob noch mit Schäden aus der Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind auskunftsgemäß abgeklungen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Jupiter" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung/Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstr. 25, 47877 Willich. Eine Anfrage bzgl. des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Schäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

Die schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.

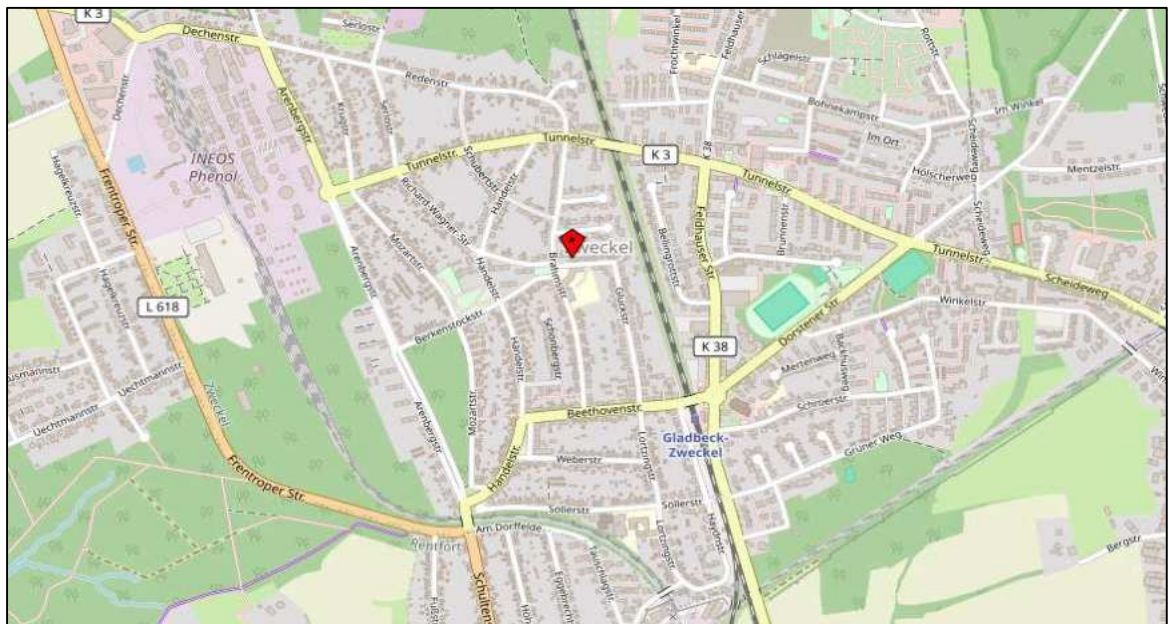
2.3 Infrastruktur

2.3.1 örtliche Verkehrserschließung

Das Bewertungsgrundstück ist über die asphaltierte "Gluckstraße" mit befestigten Gehwegen erschlossen. Nicht anwohnerausweispflichtige PKW-Stellplätze sind entlang der Straße teilweise vorhanden (Straßenrandparker). Zu Stoßzeiten (z.B. Hol- und Bringverkehr Schule und KiTa) ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen (z.B. Parkplatzsuchverkehr) zu rechnen. Die Wohngrundstücke in der Siedlung verfügen darüber hinaus über eigene Stellplätze in Garagen oder in Form von offenen Stellplätzen auf den Grundstücken. Insgesamt ist die auf den Grundstücken befindliche Stellplatzanzahl unter Würdigung der intensiven Wohnbebauung im Quartier als unterdurchschnittlich einzustufen.

Die Bundesautobahnen A31 "Anschlussstelle Kirchhellen" und A52 "Anschlussstelle Gelsenkirchen-Buer West" befinden sich jeweils in ca. 4,5 km Entfernung. Darüber hinaus ist die Anbindung an das dichte Verkehrsnetz des Ruhrgebietes gegeben. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist als durchschnittlich einzustufen. Die nächsten Bushaltestellen "Händelstr." und "Berkensstockstr." mit Anschluss an die Stadtlinien 253 (Gladbeck/Gelsenkirchen) und 257 (Stadtgebiet Gladbeck) befinden sich fußläufig in ca. 250 m bis 350 m Entfernung. Der Bahnhof Zweckel mit Anschluss nach Wanne-Eickel/Dortmund, Dorsten, Borken, Essen befindet sich in ca. 550 m Entfernung.

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist im Hinblick auf den Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr als mittel einzustufen, die Anbindung an die dichte Infrastruktur des Ruhrgebietes ist gegeben.



Quelle: openstreetmap.de (Standort des Objektes "rot" markiert)

2.3.2 Vorhandene und gesicherte Erschließung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas bzw. die Entsorgung von anfallenden Abwässern ist gesichert. Gemäß online-Auskunft der e.on ist am Objektstandort ein Glasfaseranschluss verfügbar.

Nach vorliegender Bescheinigung der Stadt Gladbeck vom 12.05.2025 handelt es sich bei der "Gluckstraße" um eine öffentliche, zum Ausbau bestimmte, endgültig hergestellte Erschließungsanlage im Sinne der §§ 127 ff. BauGB und der Satzung der Stadt Gladbeck über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Die Erschließungs- und Kanalanschlussbeitragspflicht für die zu bewertenden Grundstücke sind erfüllt. Die Erhebung von Beiträgen für zukünftige Maßnahmen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes NRW bleibt unberührt. Zurzeit sind keine derartigen Maßnahmen geplant. *Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.*

3.0 Grundbuch, Rechte und Belastungen

3.1 Grundbuch / Grundstücksarten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden durch den vorliegenden Grundbuchauszug vom 18.02.2025 festgestellt. Die Flurstücksangaben konnten durch den vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster verifiziert werden. Es wird unterstellt, dass bis zum Stichtag keine wertrelevanten Eintragungen/Änderungen vorgenommen wurden.

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im **Grundbuch von Gladbeck, Blatt 21736**

Bestandsverzeichnis

| lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe |
|----------|-----------|------|-----------|--|--------------------|
| 1 | Gladbeck | 144 | 410 | Gebäude- und Freifläche Gluckstraße | 29 m ² |
| 2 | Gladbeck | 144 | 411 | Gebäude- und Freifläche Gluckstraße 9 | 409 m ² |

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen keine Angaben.

Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 9 Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 18.02.2025

Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Aus Datenschutzgründen keine Angaben.

Hinweis

Belastungen in Abt. II bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt, d.h. im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein belastungsfreier Zustand unterstellt.

Evtl. in Abt. III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.

Abhängig von der grundbuchlichen Rangposition der Rechte ist es möglich, dass mit dem Zuschlag alle im Grundbuch eingetragenen Rechte erlöschen, dem Ersteher die Immobilie als (im Grundbuch) lastenfrei übertragen wird.

Es kann aber auch vorkommen, dass alle Rechte im Grundbuch bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest; entsprechende Ersatzwerte werden durch das Gericht festgesetzt. Wenn Rechte bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

Seite 13 von 38

3.2.4 Bodenordnungsverfahren

In Abt. II des Grundbuchauszuges befinden sich keine Umlegungs- oder Sanierungsvermerke. Es wird davon ausgegangen, dass derzeit keine Bodenordnungs- oder Sanierungsverfahren im Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks durchgeführt werden oder geplant sind.

3.2.5 Hochwasser

Gemäß online-Auskunft des Kreises Recklinghausen besteht keine Gefährdung des Standortes in Bezug auf Hochwasser; in der Starkregengefahrenkarte ist das Bewertungsgrundstück bei einer außergewöhnlichen Überflutungstiefe mit 10 bis < 30 cm erfasst. Ein signifikanter, gesonderter Werteinfluss lässt sich nicht feststellen.



Abb.: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte (Quelle: geoportal.de)

3.2.6 Sonstiges

Sonstige Rechte, Lasten oder Beschränkungen sind nicht bekannt und wurden vom Auftraggeber nicht benannt.

3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

3.3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sind die bewertungsgegenständlichen Grundstücke als "Wohnbaufläche" ausgewiesen, was auch der Nutzung des Grundstücks entspricht. Unmittelbar gegenüberliegend besteht eine Ausweisung für eine Schule, eine Kindertagesstätte und ein Naturdenkmal (Baum).

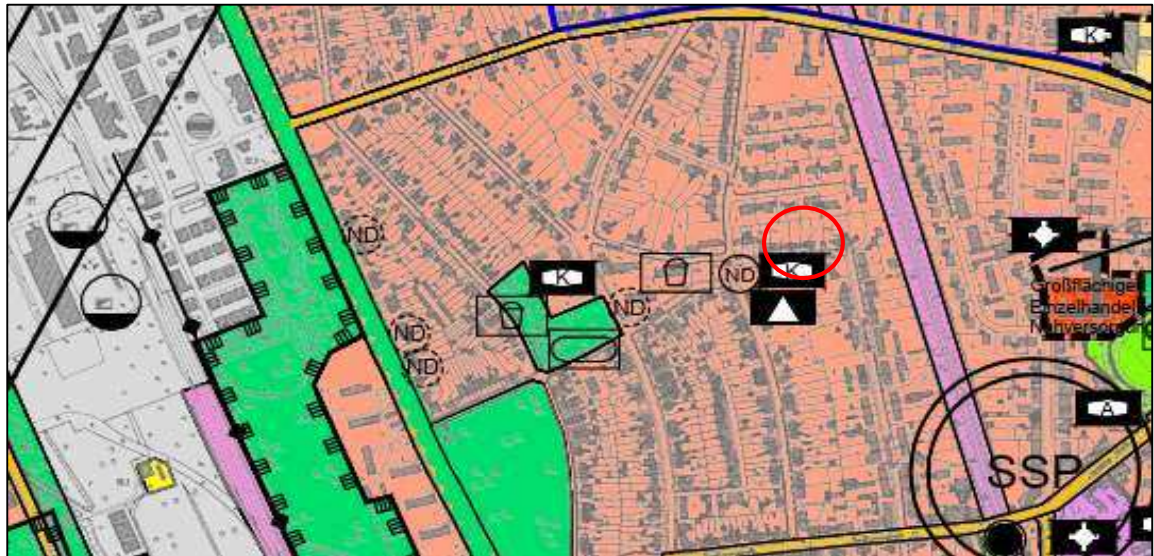


Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck (Quelle: gladbeck.de) / Lage des Objektes "rot" markiert

3.3.2 Bebauungsplan / Bau- und Planungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 24, Gebiet Tunnelstraße / Brahmstraße" mit Rechtskraft vom 15.04.1964. Ausweisung:

| | |
|---------------|---------------------------|
| WR | reines Wohngebiet |
| II-geschossig | zwingend |
| GRZ 0,4 | Grundflächenzahl = 0,4 |
| GFZ 0,7 | Geschossflächenzahl = 0,7 |



Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan der Stadt Gladbeck (Quelle: bplan.geoportal.ruhr)

Ausweislich der textlichen Festsetzungen sind insbesondere nachfolgende Punkte relevant:

- Bei den für II- und III-geschossige Bauweise vorgesehenen Mietwohnhäusern und Eigenheimen sind Satteldächer mit 30° Dachneigung vorgesehen. Die Eindeckung ist mit engobierten Dachziegeln auszuführen.
- Hinsichtlich der Außenwände sind neben Verblendung mit Klinkern auch Putzflächen mit glattem Verputz und Farbanstrich zugelassen.
- Auf den Grundstücken sind private Einstellplätze und Garagen entsprechend dem geltenden Baurecht anzulegen. Soweit nur Einstellplätze errichtet werden, sind diese einschl. ihrer Zuwegungen mit einer festen Asphalt-Beton-Decke auszustatten. Alle Garagenkörper sind mit flachen Betondächern auszuführen, Kellergaragen sind nicht gestattet.
- Die unbebauten Grundstücksteile sind gärtnerisch zu gestalten, bei den Mietwohnhäusern dürfen höchstens 50 % der unbebauten Fläche als befahrbare Hoffläche befestigt werden.
- Alle Vorgärten bzw. alle Grundstücksteile, die unbebaut bleiben und von den Straßen aus eingesehen werden können, sind ohne seitlich sichtbare Grenzen gärtnerisch zu gestalten. Mauern und ähnliche geschlossene Konstruktionen sind, soweit sie nicht im Plan ausdrücklich angegeben sind, als Einfriedung nicht zulässig. Als rückwärtige Einfriedungen sind maximal 1,0 m hohe Zäune mit Bepflanzung zugelassen.

Hinweis

Der Bebauungsplan ist nach Errichtung des Wohnhauses in Kraft getreten. Diesbezüglich wird unterstellt, dass das Objekt hinsichtlich der abweichenden Punkte Bestandsschutz genießt. Hinsichtlich der

3.3.3 Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land.

3.3.4 Lagequalität

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nordwestlichen Bereich der Stadt Gladbeck im Ortsteil Zweckel und lässt sich, insbesondere aufgrund der Lagemerkmale, der Qualität der Erschließung, der Umgebungsnutzung bzw. -gestaltung in eine mittlere Wohnlage mit durchschnittlicher Anbindung an die individuelle Infrastruktur und den Nahverkehr einordnen.

Die aktuelle Grundstücksnutzung mit einem Mehrfamilienwohnhaus ist als lagegerecht einzustufen.

3.3.5 Grundstückskennzahlen

Die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt nicht nach § 19 BauNVO, sondern dient zur Darstellung des Verhältnisses der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche. Die Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt gem. § 16 (4) ImmoWertV.

| | |
|--|-----------------------|
| Flurstücke 410 + 411 (Wirtschaftseinheit) | 438 m ² |
| bebaute Fläche (Wohnhaus) | 152 m ² |
| unbebaute Fläche (exkl. Nebengebäude) | 286 m ² |
| GRZ vorhanden | 0,35 |
| BGF Wohnhaus (oberirdisch) | 434,16 m ² |
| BGF anrechenbar gem. § 16 (4) ImmoWertV (EG/OG + DG zu 75 %) | 400,91 m ² |
| GFZ vorhanden | 0,92 |

Die Ermittlung der Geschossfläche wird unter Punkt 4.4.1 detailliert aufgeführt.

4.0 Gebäude und Außenanlagen

4.1 Gebäudeart / Konzeption

Das bewertungsgegenständliche Grundstück mit einem voll unterkellerten, II-geschossigen Mehrfamilienhaus (5 WE) mit DG-Ausbau bebaut.

Im Kellergeschoss befinden sich neben den üblichen Hausanschluss- und Technikbereichen auch Abstellbereiche für die Mieter sowie ein gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenkeller. Ferner besteht eine Kelleraußentreppe zum rückwärtigen Gartenbereich.

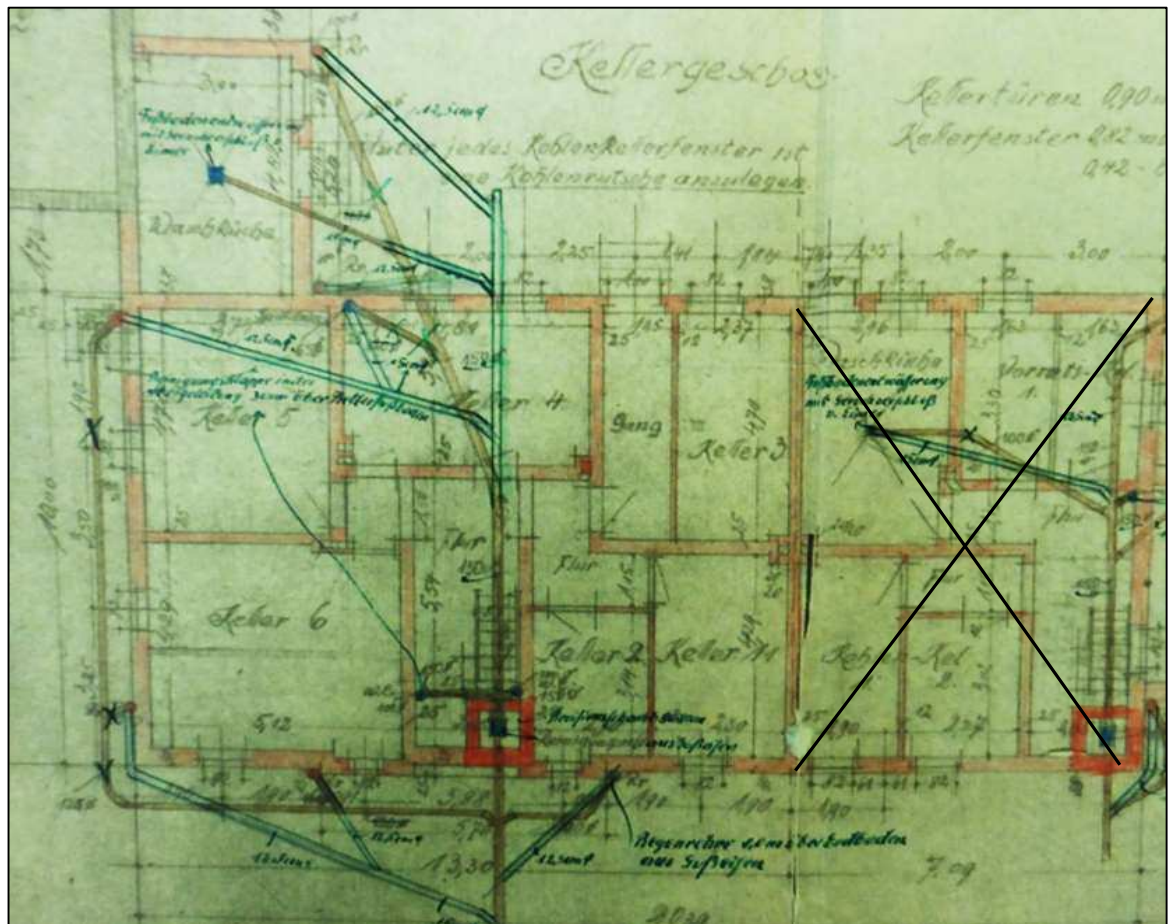


Abb.: Grundriss Kellergeschoss (ursprüngliche Planzeichnung)

Im Erd- und Obergeschoss befinden sich jeweils 2 Wohneinheiten je Etage. Hinsichtlich der jeweils vom Treppenhaus links gesehenen Wohneinheiten ist anzumerken, dass die in den Grundrissen mit Wohnküche bezeichneten Räume sich als "gefangene" Räume darstellen, was als nachteilig einzustufen ist. Die vom Treppenhaus rechts gesehenen Wohneinheiten verfügen nicht über "gefangene" Räume. Gegenüber den vorliegenden Grundrisszeichnungen wurden in allen Wohnungen die Bäder vergrößert.

Insgesamt wird der Grundrisszuschnitt heutigen Wohnansprüchen nur noch teilweise gerecht. So verfügt das Raumkonzept insgesamt über eher kleine, tlw. "gefangene" Räume, ferner sind keine Terrassen oder Balkone vorhanden.

Die Wohnung im EG-links verfügt nach örtlichen Erkenntnissen über eine Treppenanlage zum rückwärtigen Gartenbereich. Ein weiterer Zugang zum rückwärtigen Gartenbereich besteht über die Kelleraußentreppe.

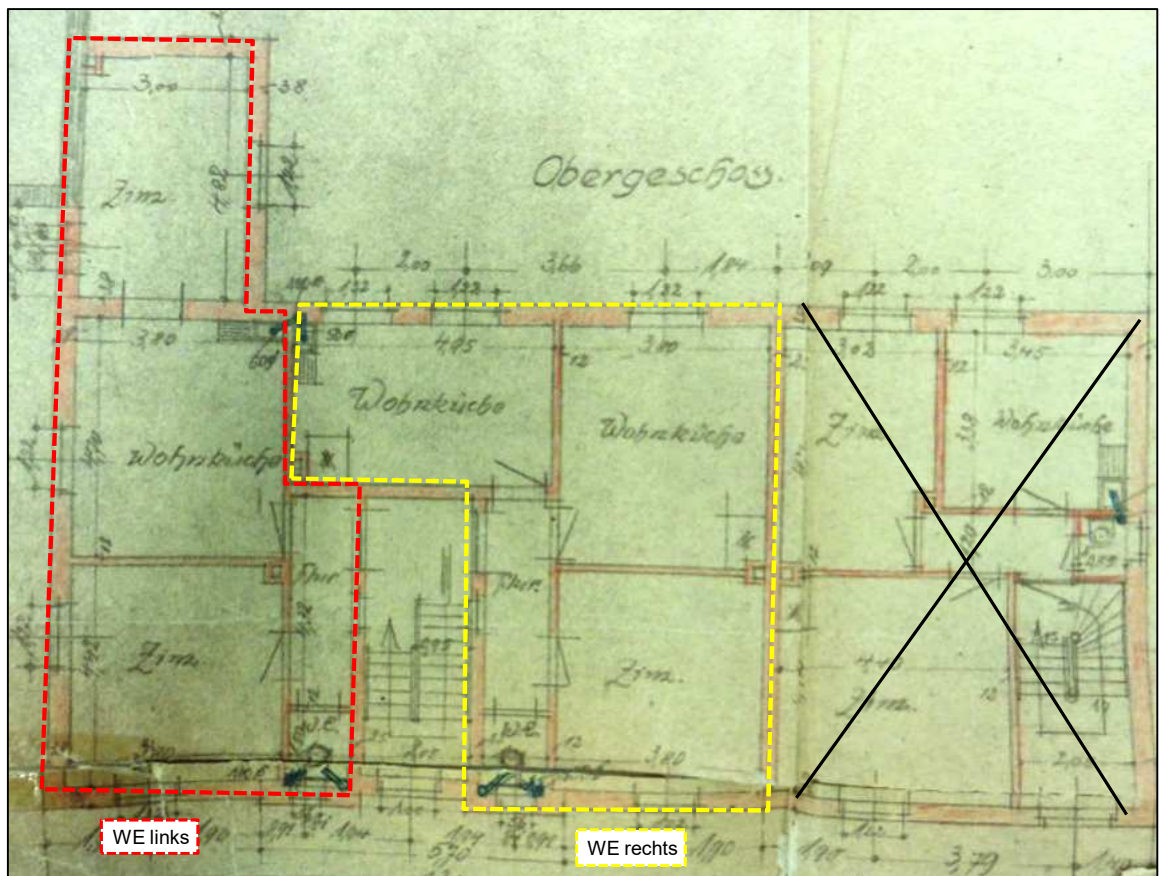


Abb.: Grundriss Erd-/Obergeschoss (ursprüngliche Planzeichnung)

Im Dachgeschoss waren ursprünglich 2 Wohneinheiten vorgesehen, in der Örtlichkeit wurden 1 Wohnung vorgefunden. Weiterhin wurden Umstrukturierungen der inneren Zonierung, insbesondere im Bereich des Bades vorgenommen.

Die Wohnung verfügt (mit Ausnahme der grenzständig angebauten Seite) zu allen Seiten über Dachgauben, welche eine zusätzliche Belichtung schaffen, wenngleich die Fensterflächen als leicht unterdurchschnittlich einzustufen sind.

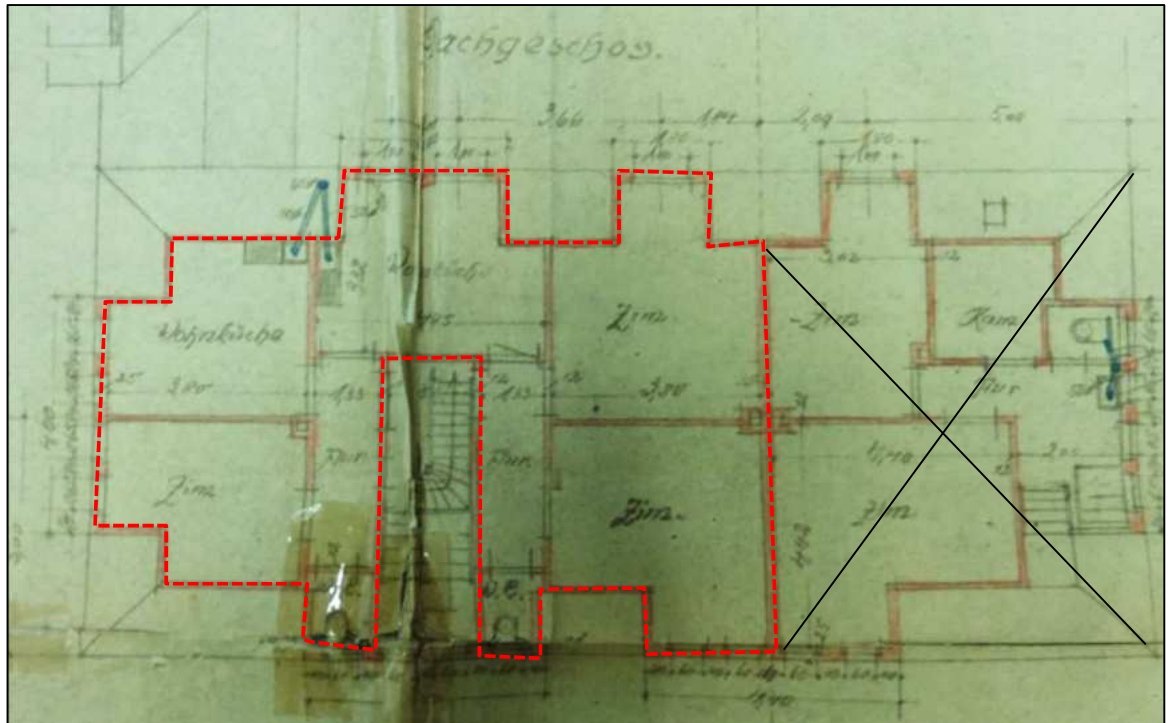


Abb.: Grundriss Dachgeschoss (ursprüngliche Planzeichnung)

Die Gartenbereiche sind rudimentär gepflegt und weisen einen Pflegerückstau auf. Das im Garten gelegene Holzhaus, was dem Abstellen von Gartenmöbeln/-geräten dient, ist im Zeitwert als abgeschriben zu betrachten und weist keine gesonderte Wertigkeit auf.

Die Einfriedungen gehen teilweise über das im Bebauungsplan vorgegebene Maß mit einer Höhe von max. 1,0 m hinaus. In der Örtlichkeit konnte zudem festgestellt werden, dass der Bewuchs Teile der Fensterflächen der Wohnung im EG-rechts verdeckt, so dass diesbezüglich die Belichtung leicht eingeschränkt ist.

4.2 Baujahr

Im Bauaktenarchiv der Stadt Gladbeck besteht zum Bewertungsobjekt keine Bauakte, jedoch konnten Planunterlagen zur "Bergmannssiedlung Sedanstraße" aus dem Jahr 1931 vorgefunden werden, die auch den Gebäudebestand an der "Gluckstraße 9" darstellt. Daraus geht hervor, dass das Objekt am 29.07.1924 zur Ausführung freigegeben wurde. Folglich lässt sich das Baujahr sachverständig auf das Jahr 1925 schätzen.

4.3 Modernisierungen und baulicher Zustand

Bezüglich der nachfolgenden Beschreibung ist anzumerken, dass eine Innenbesichtigung des Objektes nur teilweise möglich war (2 Wohneinheiten, Keller- und Allgemeinbereich) und sich die Angaben auf augenscheinlich erkennbare Maßnahmen im Rahmen der Ortsbesichtigung beziehen, welche die einsehbaren Wohneinheiten sowie Gebäudehülle inkl. Dach betreffen.

Seit Errichtung des Objektes wurden unter Berücksichtigung des Baujahres augenscheinlich Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Soweit erkennbar, wurde die Fassade saniert bzw. gedämmt und zudem das Dach neu eingedeckt und auskunftsgemäß gedämmt, die Fenster wurden ca. 1988 erneuert (Kunststoff). Die Maßnahmen an Dach und Fassade liegen schätzungsweise bereits ca. 15 - 20 Jahre zurück.

Dach und Fach waren zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem überwiegend mittleren Unterhaltungszustand, tlw. waren höhere Abnutzungerscheinungen im Bereich der Fassade an der Westseite erkennbar. Die haustechnischen Anlagen (Elektro) machen teilweise einen unfachmännischen Eindruck (offene Unterverteilungen im Treppenhaus). Teilweise wurde im Treppenhaus ein Instandhaltungsbedarf vorgefunden (gerissene und abgesackte Bodenfliesen).

Zusammenfassend weist das Wohnhaus im Bereich der Gebäudehülle einen mittleren Zustand auf. Schäden und Modernisierungserfordernisse an den nicht einsehbaren Bauteilen (z.B. Abdichtungen/Bodenplatte/Dachstuhl, etc.) können nicht ausgeschlossen werden.

Zukünftig ist aufgrund des Baujahres und des Alters mit weiteren Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Gebäudehülle (z.B. Fenster), des Ausbaus (z.B. bei Mieterwechsel) sowie auch im Bereich der haustechnischen Anlagen (Elektroinstallation/Heizung) zu rechnen. Dieser Umstand wird bei der Wahl der Wertermittlungsparameter (Restnutzungsdauer, Objektrisiko) hinreichend erfasst.

4.4 Objektdaten

Die Objektdaten wurden auf Basis der vorliegenden Unterlagen nach Plausibilitätsprüfung entnommen bzw. auf Basis der vorliegenden Grundrisszeichnungen ermittelt. Die Plausibilisierung bzw. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgt in Absatz 4.4.4.

4.4.1 Bruttogrundflächen (BGF)

Ermittlung der Geschossflächen nach vorliegenden Planunterlagen

| | | | |
|-----------------|--------------------|---|-----------|
| Kellergeschoss: | 13,30 m x 10,00 m | | |
| | + 3,38 m x 5,20 m | = | 150,58 m² |
| Erdgeschoss: | wie Kellergeschoss | = | 150,58 m² |
| Obergeschoss: | wie Kellergeschoss | = | 150,58 m² |
| Dachgeschoss: | 13,30 m x 10,00 m | = | 133,00 m² |

| | Geschossfläche in m² | | |
|----------------|----------------------|---------------|---------------|
| | oberirdisch | unterirdisch | gesamt |
| Kellergeschoss | | 150,58 | |
| Erdgeschoss | 150,58 | | |
| Obergeschoss | 150,58 | | |
| Dachgeschoss | 133,00 | | |
| | 434,16 | 150,58 | 584,74 |

Hinweis

Die Flächen wurden auf Basis der Ursprungspläne aus 1924 ermittelt. Bedingt durch nachträglich aufgebraachte Dämmungen können sich in der Örtlichkeit abweichende Maße ergeben.

4.4.2 Vermietbare Flächen

Hinsichtlich der Wohnflächen liegt eine Gesamtflächenaufstellung aus einem Zwangsverwaltungsverfahren des Jahres 2011 vor. In der Örtlichkeit konnte zur stichprobenhaften Überprüfung dieser Auflistung ein Aufmaß der Wohnung im OG-links durchgeführt werden. Diesbezüglich besteht nur eine geringfügige Abweichung.

Zur weiteren Plausibilisierung wurden die Flächen des Erd- und Obergeschosses anhand der Ursprungspläne von 1924 ermittelt. Die danach ermittelten Flächen liegen rd. 3 % oberhalb der vorliegenden Flächenaufstellung des Zwangsverwalters. Dies ist vermutlich dem Umstand geschuldet, dass die Maße seinerzeit ohne Putzabzüge angegeben wurden bzw. als Rohmaße. Auch diesbezüglich stimmten die Gesamtwohnflächen mit der vorliegenden Auflistung aus 2011 hinreichend überein. Aufgrund fehlender Bauzeichnungen und Höhenangaben konnte für das Dachgeschoss keine Flächenermittlung durchgeführt werden. **Eine detaillierte Flächenaufstellung/-gegenüberstellung ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.**

Weiterhin wird zur Überprüfung eine Plausibilisierung der Flächen anhand der Grundrisszeichnungen vorgenommen (Ausbaufaktoren, vgl. Abschnitt 4.4.4). Befestigte Terrassenflächen im Erdgeschoss waren in der Örtlichkeit nicht erkennbar, so dass diesbezüglich kein Ansatz erfolgt.

Abschließend ist festzustellen, dass die Flächenangaben aus der Zwangsverwaltung im Jahr 2011 plausibel sind und der Wertermittlung zugrunde gelegt werden.

| | vermietbare Flächen in m² Wohn-/Nutzflächen | | |
|----------------------|---|-------------------|--------------------|
| | Wohnflächen m² | Nutzflächen m² | Gesamtfläche m² |
| EG-links | 53,63 | | |
| EG-rechts | 56,54 | | |
| OG-links | 53,83 | | |
| OG-rechts | 57,27 | | |
| DG | 74,53 | | |
| Objekt gesamt | 295,80 | 0,00 | 295,80 |

4.4.3 Lichte Höhen der Geschosse

Ausweislich der beigelegten Schnittzeichnungen beträgt die lichte Höhe im Kellergeschoss ~1,90 m, im Erd- und Obergeschoss ~2,60 m sowie im Dachgeschoss im Bereich der Kehlbalkenlage ~2,40 m.

4.4.4 Verhältniszahlen

| Lage | gesamte Flächen in m² | | Verhältnis WF/BGF | Sonstiges |
|------------------|-----------------------|---------------|----------------------|-----------|
| | BGF | WF/NF | | |
| Erdgeschoss | 150,58 | 110,17 | 0,73 | |
| Obergeschoss | 150,58 | 111,10 | 0,74 | |
| Dachgeschoss | 133,00 | 74,53 | 0,56 | |
| m² gesamt | 434,16 | 295,80 | 0,68 | |

Die ermittelten Ausbauverhältnisse sind insbesondere unter Würdigung des Baujahres und des Verkehrsflächenanteils sowie der Ausbausituation im Dachgeschoss (Schrägen) als plausibel einzustufen.

4.4.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist im § 4 der ImmoWertV als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen definiert. Gemäß Anlage 1 ImmoWertV wird für Mehrfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV stellt die Restnutzungsdauer (RND) die Zahl der Jahre dar, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ermittelt sich grundlegend aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Alter der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gemäß Bauakte datiert sich das Ursprungsbaupjahr des Objektes auf das Jahr 1925, welches als Grundlage für die Ermittlung der Restnutzungsdauer herangezogen wird.

Modernisierungen im Bereich der Gebäudehülle und des Ausbaus sowie der haustechnischen Anlagen wurden teilweise durchgeführt, liegen jedoch bereits geraume Zeit zurück. Dennoch haben die Modernisierungen einen positiven Einfluss auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes und werden gem. § 12, Anlage 2 ImmoWertV im Rahmen dieser Bewertung sachverständig mit einer "Verjüngung" beurteilt (mittlerer Modernisierungsgrad).

| | | |
|--|-----------|-----------------|
| Baujahr | | 1925 |
| Wertermittlungstichtag | | 04.06.2025 |
| Gesamtnutzungsdauer | | 80 Jahre |
| Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag | 100 Jahre | |
| Verjüngung aufgrund der Modernisierungen | 50 Jahre | |
| fiktives Alter im Rahmen der Bewertung | | 50 Jahre |
| Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Modernisierungen | | 30 Jahre |
| fiktives Baujahr bei einem fiktiven Alter von 50 Jahren | | 1975 |

Die **Restnutzungsdauer von 30 Jahren** wird der Berechnung zugrunde gelegt.

4.5 Baubeschreibung

4.5.1 Vorwort

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf dominierende Bauteile, Zustands- und Ausstattungsmerkmale, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung angetroffen wurden und sowie die Räumlichkeiten zugänglich waren. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über Art und Zustand nicht sichtbarer Bauteile auf vorliegenden Unterlagen und Auskünften der Beteiligten.

Insbesondere können im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens gem. § 194 BauGB keine verbindlichen Aussagen über Zustand und Aufbau von Flachdächern und deren Dichtungen, Holzschädlinge, Rohrleitungs- oder Steinfraß, statische Probleme sowie Angaben über den Baugrund und dessen Tragfähigkeit oder Ursachen für erkennbare Baumängel oder Bauschäden getroffen werden. Speziell bei älteren Gebäuden mit statisch relevanten Holzbauteilen können nicht erkennbare Holzschäden (tierischer Schädlingsbefall bz. Fäulnis-/Schwammbefall) die Standsicherheit und Restnutzungsdauer der Gebäude erheblich reduzieren.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes beruht auf Feststellungen an den sichtbaren Bauteilen, weitergehende Untersuchungen bauphysikalischer Art oder die Funktionsprüfung der Bautechnik wurde nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht.

Bei dieser Bewertung wird ein altersbedingter Normalzustand unterstellt; falls Schäden/Mängel nicht nachfolgend erwähnt sind. Die Berücksichtigung von evtl. bestehenden Baumängeln oder Bauschäden als Minderwert im Rahmen des Wertgutachtens können nur überschlägig unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung im Rahmen der festgesetzten Restnutzungsdauer erfolgen; d.h. der in Ansatz gebrauchte Minderwert entspricht nicht dem tatsächlichen Kostenaufwand zur Wiederherstellung/ Instandsetzung.

Für eine derartige Schadensbewertung wären Spezialuntersuchungen erforderlich. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Verkehrswertgutachten nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten handelt.

4.5.2 Rohbau

| | |
|-------------------------|---|
| Fundamente | Mauerwerk nach statischen Erfordernissen der Bauzeit |
| Kellerwände | Mauerwerk der Bauzeit |
| Geschossaußenwände | Mauerwerk |
| Innenwände | Mauerwerk (ggf. innen Holzfachwerk) |
| Feuchtigkeitsisolierung | senkrechte und waagerechte Feuchtigkeitsperren baujahrsbedingt vermutlich nicht vorhanden/intakt |
| Wärme-/Schallschutz | entsprechend der Bauzeit |
| Decken | über KG Stahlbetondecken, sonst Holzbalkendecken |
| Treppen/Treppenhaus | Hauseingangstür als weiße Kunststofftür mit Glaseinsatz, Sprechanlage vorhanden, Eingangsflur Mosaikfliesen, Wände Raufaser/gestrichen, Holztreppe (gestrichen), Holzgeländer |
| Dachform/-konstruktion | Satteldach in Holzkonstruktion, Dachgauben |

| | |
|------------------|---|
| Dacheindeckung | Betondachsteine (schwarz) |
| Dachentwässerung | Rinnen und Fallrohre aus Zink |
| Fassade | Kratzputz (gedämmt/gestrichen) |
| Fenster | weiße Kunststofffenster (Einbaujahr 1988) |
| Rollläden | im EG Kunststoffrollläden, im OG-links im Schlafzimmer nachträglich vorgebaut, sonst teilweise innenliegende Verschattungsanlagen |

4.5.3 Innenausbau

| | |
|----------------------|---|
| Deckenflächen | verputzt, tapeziert und gestrichen (Raufaser), teilweise Holzpaneel-Abhangdecken bzw. mit Trockenbau verkleidet, Einbauspot |
| Wandflächen | verputzt, tapeziert/gestrichen (Raufaser) |
| Wandplattierungen | Nassräume deckenhoch gefliest (weiß oder grau), WC im DG sockelhoch |
| Bodenbeläge | Nassräume gefliest, sonst Vinyl- oder Laminatbeläge |
| Innentüren | Abschlusstüren als Holztüren mit Oberlicht, sonst Röhrenspanntüren in Holzzargen (weiß) |
| besondere Einbauten | keine besonderen |
| Elektroinstallation | Brennstellen und Steckdosen, tlw. erneuert |
| Sanitäreinrichtungen | <u>Wohnung OG-links</u> <u>Bad</u> : Stand-WC mit PVC-Spülkasten, Waschtisch, Dusche mit Vorhang, Handtuchheizkörper - weißes Sanitär <u>Wohnung DG</u> <u>Gäste-WC</u> : Stand-WC mit PVC-Spülkasten, Waschbecken - weißes Sanitär <u>Bad</u> : Einbaubadewanne, Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch - weißes Sanitär |
| Heizung | Gaszentralheizung (eine Therme für das ganze Haus), in den Räumen Flachheizkörper mit Thermostatventilen |
| Warmwasserbereitung | über EL-Durchlauferhitzer |
| Terrasse/Balkon | nicht vorhanden |

4.5.3 Kellerbereich

Stahlbetondecken, Wände Mauerwerk, tlw. geschlämmt, Estrichboden, Stahlgitterfenster, Kelleraußentreppe vorhanden

Waschkeller: Waschmaschinensockel, Heizkörper, Leitungen auf Putz

4.5.4 Außenanlagen

rudimentäre Gartengestaltung mit Pflegerückstau (Rasenfläche, geringer Zieraufwuchs), Gartenholzhaus

4.6 Bau- und Unterhaltungszustand

4.6.1 Genehmigungskonformität

Ausweislich der vorliegenden Plandokumentation aus der Bauakte wurden im Ursprungsbaupjahr im Erd-, Ober- und Dachgeschoss jeweils 2 Wohnungen genehmigt bzw. insgesamt 6 Wohneinheiten. In der Örtlichkeit wurden die DG-Wohnungen zusammengelegt und grundrisslich umstrukturiert, so dass heute 5 Wohneinheiten im Objekt vorhanden sind.

Weiterhin konnte in den besichtigten Wohneinheiten festgestellt werden, dass im 1. OG-links ein Wanddurchbruch angelegt und das Badezimmer vergrößert wurde. Nach Auskunft des Eigentümers ist diese Struktur auch in den anderen Geschossen vorzufinden.

Diese Änderungen werden als nachgenehmigungsfähig eingestuft, ebenso wie die Reduktion der Anzahl der Wohneinheiten im Objekt. Für den Aufwand der nachträglichen Legalisierung wird in Abschnitt 8.0 ein angemessener Abschlag als "besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal" berücksichtigt.

4.6.2 Umweltverträglichkeit / energetischer Zustand

Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärmeschutz und Energiebedarf bzw. Konformität mit den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind nicht Bestandteil des Auftrages und wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Baujahres ist davon auszugehen, dass das Objekt im Hinblick auf die Energieeffizienz als durchschnittlich einzustufen ist.

Zunehmend gewinnt das Thema Nachhaltigkeit bzw. ESG (Environmental, Social und Governance) als neuer marktprägender Wettbewerbsfaktor in der Bau- und Immobilienwirtschaft an Bedeutung. Erforderlich für eine Beurteilung von Nachhaltigkeitsmerkmalen sind u.a. das Vorliegen eines Energieausweises, eine Nachhaltigkeitszertifizierung, Energiekennwerte sowie Informationen über den verwendeten Energieträger und die Höhe der Co2 Emission.

Aufgrund der bisher noch fehlenden Strukturen können die möglichen Auswirkungen von Nachhaltigkeitsmerkmalen auf die Immobilienwertermittlung aktuell nicht abschließend beurteilt werden. Auch eine Überlagerung der Auswirkungen mit anderen Einflüssen erschwert in der Regel eine isolierte Betrachtung oder Quantifizierung. Dennoch ist davon auszugehen, dass entsprechende Werteinflüsse in Folge der bereits bekannten und zu erwartenden ESG-Regularien in aktuell getätigten Transaktionen mit eingeflossen sind und somit in aktuell veröffentlichten Vergleichsparametern Berücksichtigung gefunden haben.

Der allgemeine Markttrend im Hinblick auf Energieeffizienz ist als relevantes Preiskriterium einzustufen und wird für das Wertermittlungsobjekt nach sachverständigem Ermessen berücksichtigt (insbesondere durch die getroffenen Ansätze für Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz).

Ein Energieausweis für das Objekt lag nicht vor. Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärmeschutz und Energiebedarf bzw. Konformität des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind nicht Bestandteil des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderungen oder Erweiterungen des Gebäudes bzw. Verkauf oder Vermietung ein Energieausweis beschafft werden muss. Im Hinblick auf das Gebäudealter und die erkennbare Gebäudesubstanz ist davon auszugehen, dass das Objekt eine einfache bis mittlere energetische Qualität im Bereich der Gebäudehülle und der bekannten haustechnischen Anlagen verfügt.

4.6.3 Kontaminationen

Untersuchungen bezüglich eventueller Kontaminationen etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zu den Zeitpunkten, wo die Verwendung asbesthaltiger Baustoffe die Regel war, Sanierungen am Objekt durchgeführt wurden.

Das Treppenhaus ist in einem roten Farbton gestrichen, welcher einem "Ochsenblutanstrich" nahekommt. Diesbezüglich kann nicht ausgeschlossen werden, dass es sich um einen entsorgungsrelevanten Anstrich handelt, welcher zukünftig bei Erneuerung entsprechend zu behandeln bzw. zu entsorgen ist.

Bezüglich des Gebäudes wird die ausschließliche Verwendung von zugelassenen, nicht kontaminierten

4.6.4 Befall tierischer und pflanzlicher Schädlinge

Untersuchungen bzgl. eventuellen Befalls gehören nicht zum Bewertungsauftrag und wurden auch nicht durchgeführt; für die Bewertung wird Freiheit von jeglichen Schädlingen angenommen.

4.6.5 Baumängel / Modernisierungserfordernisse

Das Objekt weist in Teilbereichen Kleinschäden auf, z.B. Wand-, Decken- und Oberflächenbeläge im Treppenhaus. Diese Mängel haben nur einen geringen Einfluss auf die Wertermittlung bzw. werden von den Marktteilnehmern in der Regel nicht mit einem Abschlag auf den Verkehrswert gewürdigt bzw. werden diese bei der Wahl der Wertermittlungsparameter (Restnutzungsdauer, Objektrisiko) hinreichend erfasst.

Die besichtigten Wohnungen im 1. OG-links und DG wiesen am Tage der Besichtigung keine Mängel oder Schäden auf. Für die nicht besichtigten Wohneinheiten wird im Berechnungsverfahren

4.7 Beurteilung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein einfach bis überwiegend mittel ausgestattetes Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten in Bauart eines Reihenhauses in mittlerer Wohnlage. Die Grundrisse der Wohnungen weisen eine teilweise nachteilige, jedoch noch marktgängige Konzipierung auf.

Als nachteilig ist anzusehen, dass in den Wohnungen teilweise "gefangene" Räume bestehen, ebenso wie fehlende Terrassenflächen im EG und fehlenden Balkone im OG/DG. Zudem verfügt das Objekt nicht über eigene PKW-Stellplätze

Durchgeführte energetische Modernisierungsmaßnahmen (im Wesentlichen Sanierung der Gebäudehülle) führen zu einer durchschnittlichen Qualität der Gebäudehülle. Teilweise wurden Modernisierungen unfachmännisch ausgeführt (z.B. Elektroarbeiten).

Die Marktgängigkeit ist gegeben, ebenso wie eine Drittverwendungsfähigkeit.

5.0 Grundlagen der Wertermittlung

5.1 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie ermittelt werden. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der Wertermittlung sind die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) zu beachten und das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Diese stellen sich vereinfacht wie folgt dar:

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens kommt es, wenn eine ausreichende Anzahl an statistisch auswertbaren Kauffällen vergleichbarer Objekte bzw. Grundstücke vorliegt. Insbesondere zählen hierzu Eigentumswohnungen, Reihenhäuser sowie unbebaute Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren kommt dann zum Einsatz, wenn der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Dabei ist die Verzinsung des einzusetzenden Kapitals relevant. Somit orientiert sich der Ertragswert an den Renditeerwartungen. Typische Immobilien, die auf die Ertragserzielung ausgerichtet sind, lassen sich wie folgt benennen: Mehrfamilienwohnhäuser, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser, Büroobjekte sowie teilweise andere gewerblich genutzte Objekte (z.B. Logistikhallen).

Das Sachwertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von nicht ertragsorientierten Grundstücken wie Ein- und Zweifamilienhäusern, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung errichtet oder erworben werden.

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich unter Berücksichtigung der Art des Wertermittlungsobjektes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren/s unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 8 ImmoWertV).

Aufgrund der Konzeption des Wertermittlungsobjektes ist davon auszugehen, dass das Gebäude vorrangig der Ertragserzielung dienen wird. Die Wertermittlung erfolgt somit im Ertragswertverfahren. Zusätzlich wird eine Plausibilisierung des Verkehrswertes auf Grundlage vorhandener Vergleichswerte durchgeführt.

6.0 Bodenwert

6.1 Verfahrensbeschreibung

Der Wert des Bodens ist nach §§ 13 und 17 ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände zu ermitteln. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Liegt keine ausreichende Anzahl von verwertbaren Vergleichspreisen des zuständigen Gutachterausschusses vor, können alternativ auch Bodenrichtwerte herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Aufgrund der Tatsache, dass der Gutachterausschuss Dorsten (zuständig für Dorsten, Gladbeck, Marl) flächendeckend Bodenrichtwerte ausweist und diese nach gleichartigen Nutzungen und Wertigkeiten bildet, kann unter Berücksichtigung der hohen Qualität und Dichte der Bodenrichtwerte die Bodenwertermittlung auf Basis der Bodenrichtwerte erfolgen.

Die Vergleichbarkeit der Grundstücksmerkmale ist insbesondere in Bezug auf die Lage, Größe, Zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, planungsrechtliche Gegebenheiten wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Immissionen sowie Rechte und Belastungen zu überprüfen und ggf. anzupassen.

6.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025



(Abb: Quelle www.boris.nrw.de)

| | |
|---------------------|--|
| Quelle | Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl |
| Stichtag | 01.01.2025 |
| Bodenrichtwert | 240 €/m ² |
| Entwicklungszustand | baureifes Land |
| Beitragszustand | beitragsfrei |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Geschosszahl | III |
| Geschossflächenzahl | 0,8 |
| Bemerkung | Beethovenstr., Ecke Haydnstraße |

6.3 Bodenwertableitung

Bewertungsgegenstand

| | | | |
|---------------|----------------|---------------------------|--------------------|
| Flurstück 411 | Hausgrundstück | 409 m ² | |
| Flurstück 410 | Gartenland | <u>29 m²</u> = | 438 m ² |

6.3.1 Bodenwertableitung Flurstück 411 (Hausgrundstück)

| | | |
|--|---|-------------------------------|
| zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025 | | |
| Wohnbaufläche | | 240,00 €/m ² |
| <u>Abweichungen</u> | | |
| 0,0% | Anpassung an die Marktlage: entfällt | |
| -5,0% | Lageunterschied: Nordausrichtung des Grundstücks | -12,00 €/m ² |
| -2,5% | Tiefe: mit 35,0 m leicht übertief | -6,00 €/m ² |
| 7,5% | bauliche Ausnutzung: die tatsächlich realisierte GFZ beträgt 0,92 (vgl. Abschnitt 3.3.5) ggü. 0,8 des Richtwertes*) | 18,00 €/m ² |
| 0,0% | Erschließungskosten: entfällt | |
| erschließungsbeitragsfreier Bodenwert - Flurstück 411 | | 240,00 €/m² |

***) Hinweis:**

Vom Gutachterausschuss werden keine Umrechnungskoeffizienten zur Berichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen hinsichtlich der baulichen Ausnutzung (GFZ) ausgewiesen bzw. wird eine sachverständige Einschätzung empfohlen.

6.3.2 Bodenwertableitung Flurstück 410 (unbebautes Grundstück)

| | |
|---|------------------------------|
| Das Flurstück 410 grenzt unmittelbar an das Hausgrundstück (Flurstück 411) an und wird in der Örtlichkeit als Gartenfläche genutzt. Insofern wird für das Flurstück 410 eine reine Gartennutzung in Hausnähe zugrunde gelegt. | |
| Für derartige Flächen wird ein Wertansatz von 20 % des Bodenrichtwertes als angemessen erachtet, mithin: 240,- €/m ² x 0,2 = 48,00 €/m ² od.rd. | 50,00 €/m² |

6.4 Bodenwert

| | | | | |
|---|--------------------|---|-------------------------|---------------------------|
| Flurstück 411 | 409 m ² | x | 240,00 €/m ² | 98.160 € |
| Flurstück 410 | 29 m ² | x | 50,00 €/m ² | 1.450 € |
| gesamter Bodenwert 438 m² | | | | 99.610 € |
| | | | | oder rd. 100.000 € |

Hinweis

Im Rahmen der Bodenverzinsung des Ertragswertverfahrens (Abschnitt 8.5) wird nur der rentierliche Bodenwertanteil des bebauten Flurstücks 411 berücksichtigt.

7.0 Ertragswert

7.1 Verfahrensbeschreibung

Die Regelungen des Ertragswertverfahrens sind in den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Wert des Grundstücks bzw. der Immobilie auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt. Getrennt vom Wert der baulichen Anlagen ist zunächst der Bodenwert des unbebauten Grundstücks, vornehmlich im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln.

Darauffolgend ist die Summe der marktüblich erzielbaren, jährlichen Erträge aus dem Grundstück zu ermitteln, welche den sogenannten Rohertrag darstellen. Nach Abzug der durch den Eigentümer zu tragenden, für die Bewirtschaftung und Erhaltung des Objektes notwendigen Bewirtschaftungskosten, ergibt sich der Reinertrag, welcher die erzielbaren jährlichen Überschüsse der Mieteinnahmen über die Kosten darstellt und maßgeblich für die Ermittlung des Ertragswertes ist.

Durch eine marktübliche Verzinsung, bei dem die Überschüsse durch Abzinsung unter Berücksichtigung eines objektgerechten Liegenschaftszinssatzes auf den Stichtag der Wertermittlung bezogen werden, wird der um die Verzinsung durch das an den Boden gebundene Kapital reduzierte Reinertrag über die zeitlich begrenzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert. Prägend ist somit für das Verfahren die begrenzte Nutzungsdauer der baulichen Anlagen bzw. die unbegrenzte Nutzungsdauer des Bodens.

Der so ermittelte Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, addiert mit dem Bodenwert, ergibt den sogenannten vorläufigen Ertragswert. Dieser kann durch Zu- oder Abschläge aufgrund etwaiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale angepasst werden. Das hieraus resultierende

7.2 Rohertragsableitung

Die **Mietableitung für die Wohnungen** ist der Anlage zum Gutachten zu entnehmen. Grundlage ist der aktuelle Mietspiegel Gladbeck (Stand 01.09.2024). Die speziellen Abweichungen bei den mietwertbestimmenden Eigenschaften wurden durch angemessene Zu-/Abschläge berücksichtigt. Es wird die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde gelegt.

Tatsächlich einkommende monatliche Kaltmiete

Die Eigentümer haben keine Angaben zu einkommenden Mieten mitgeteilt. Dem Sachverständigen ist lediglich bekannt, dass die Wohnung im OG-links eigengenutzt wird.

Rohertragsberechnung

| Bezeichnung | | Wohnfläche/Anzahl m² / Stück | Mietansatz € / m² | Rohertrag € monatlich |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------|
| Wohnung EG-links | vermietet | 53,63 | 6,11 | 327,68 |
| Wohnung EG-rechts | vermietet | 56,54 | 6,08 | 343,76 |
| Wohnung OG-links | Eigennutzung | 53,83 | 6,11 | 328,90 |
| Wohnung OG-rechts | vermietet | 57,27 | 6,08 | 348,20 |
| Wohnung DG | vermietet | 74,53 | 6,09 | 453,89 |
| Garage | nicht vorhanden | 0 | 0,00 | 0,00 |
| PKW-Stellplätze | nicht vorhanden | 0 | 0,00 | 0,00 |
| Summe Wohnflächen | | 295,80 | | |
| Summe Monatsrohertrag in € | | | | 1.802,43 |
| jährlicher Rohertrag in € | | | | 21.629,16 |
| | | | | gerundet 21.629,00 |

7.3 Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Nach § 32 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die Abschreibung, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.

Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da in dem vorliegenden Fall Nettokaltmieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt werden. Die Abschreibung ist im Berechnungsverfahren nicht gesondert zu berücksichtigen, diese findet Niederschlag im Vervielfältiger über die festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Berücksichtigung finden letztendlich die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die zu berücksichtigenden Basiswerte beziehen sich auf den 01.01.2021 und sind in Anlage 3 ImmoWertV beschrieben.

Instandhaltungskosten

11,70 €/p.a. je m² Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden
88,00 €/p.a. je Garage oder ähnliche Einstellplätze, einschl. Kosten für Schönheitsreparaturen

Verwaltungskosten

298,00 €/p.a. je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäuser
357,00 €/p.a. je Eigentumswohnung
39,00 €/p.a. je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Mietausfallwagnis

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Korrekturfaktor

Die v.g. Kostenansätze gelten für das Jahr 2020 (Stichtag 01.01.2021), eine Angleichung zum aktuellen Bewertungsstichtag erfolgt durch Veränderung über den Verbraucherpreisindex Bund (Basis 2020 = 100) jeweils zum Oktober des vorherigen Jahres.

Index Oktober 2020 = 99,9
Index Oktober 2024 = 120,2

Veränderung: 120,2 / 99,9 = 1,2032 (Korrekturfaktor)

| | m²/Anzahl | €/m² | €/m² x K.-Faktor | €/p.a. |
|---|-----------|--------|------------------|--------------|
| Instandhaltung | 295,80 | 11,70 | 14,08 | 4.165 |
| Verwaltung | 5 | 298,00 | 358,55 | 1.793 |
| Mietausfall | 2% | von | 21.629 € | 433 |
| Das entspricht 29,55% des Rohertrages oder rd. 29,5% | | | | 6.391 |

7.4 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss Dorsten hat im Grundstücksmarktbericht 2025 für Drei- und Mehrfamilienhäuser folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, welche zur Orientierung herangezogen werden.

| Stadtgebiete Dorsten, Gladbeck, Marl | | | | | | | | |
|---|------------------|----|-------------------------|------------------------|----------------------|------------------|-------------------|---------------|
| 2024 | % LZ Stabw | N | Ø Wfl / Nfl in m² | Ø ber. KP EUR/m² | Ø Miete EUR/m² | Ø BWK in % | Ø RND Jahre | Ø RF |
| Dreifamilienhäuser | 2,7 ± 1,0 | 12 | 255 ± 49 | 1.580 ± 440 | 6,5 ± 1,1 | 26,3 ± 4,8 | 37 ± 9 | 20,1 ± 4,0 |
| Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% v. Rohertrag) | 3,7 ± 0,8 | 28 | 455 ± 268 | 1.110 ± 160 | 6,2 ± 0,6 | 29,4 ± 3,1 | 34 ± 8 | 14,9 ± 1,7 |
| gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerbl. Anteil > 20% v. Rohertrag) | (5,4) ± 1,9 | 4 | 277 ± 187 | 1.140 ± 240 | 8,0 ± 1,8 | 24,6 ± 5,3 | 29 ± 3 | 12,1 ± 1,6 |

| | Gutachterausschuss | Bewertungsobjekt |
|------------------------|--------------------|------------------|
| Liegenschaftszinssatz | 3,7 % (± 0,8) | 4,0 % |
| Wohn-/Nutzfläche | 455 m² (± 268) | 295,80 m² |
| Kaufpreis (Wohnfläche) | 1.110 €/m² (± 160) | 947 €/m² |
| Nettokaltmiete | 6,20 €/m² (± 0,6) | 6,09 €/m² |
| Bewirtschaftungskosten | 29,4 % (± 3,1) | 29,50 % |
| Restnutzungsdauer | 34 Jahre (± 8) | 30 Jahre |

Die Stichprobe wird als ausreichend aussagekräftig und das Bewertungsobjekt als teilweise vergleichbar eingestuft, so dass der ausgewiesene Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20 % v. Rohertrag) herangezogen werden kann.

Aufgrund der in Teilbereichen abweichenden Eigenschaften des Bewertungsobjektes (Restnutzungsdauer (-), Wohnfläche (-), Nettokaltmiete (-), kein Gewerbeanteil) ist dieser jedoch insbesondere hinsichtlich der vorbenannten Merkmale sowie der mittleren Lage- und Objektmerkmale anzupassen.

Unter Berücksichtigung der vorbenannten Merkmale sowie der aktuellen Marktlage wird ein **Liegenschaftszinssatz von 4,0 %** als angemessen erachtet.

7.5 Ermittlung des Ertragswertes

| | | | | |
|--|--|--|--|----------|
| Rohertrag p.a. - marktüblich erzielbare Erträge - gem. Abschnitt 7.2 | | | | 21.629 € |
| abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a. gem. Abschnitt 7.3 | | | | |

8.0 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht) durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Der unter Punkt 4.6.1 aufgeführten Nachgenehmigungserfordernisse stellen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Wertbeeinflussung dar, da ein rationaler Käufer die Genehmigungskonformität wiederherstellen wird. Somit ist ein marktgerechter Abschlag in der Höhe vorzunehmen, wie der Grundstücksmarkt diesen bei der Kaufpreisfindung durchschnittlich berücksichtigen würde.

Dabei berücksichtigt der Grundstücksmarkt die Kosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nicht in voller Höhe, sondern setzt einen gedämpften Abschlag an. Dieser Abschlag entspricht somit nicht den tatsächlichen Kosten, sondern dem üblichen Markthandeln bzw. einer angemessenen und marktkonformen Wertminderung. Im vorliegenden Fall wird ein Abschlag i. H. v. 5.000 € als angemessen erachtet.

| | |
|---|-----------------|
| Nachgenehmigungserfordernisse gem. Abschnitt 4.6.1 | -5.000 € |
|---|-----------------|

9.0 Vergleichswertbetrachtung / Plausibilisierung

Bei der nachfolgenden Vergleichswertbetrachtung werden Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser ab 4 WE mit einem gewerblichen Anteil unter 20 % der Bauzeit 1920 - 1949 der letzten 3 Veröffentlichungsjahre zugrunde gelegt.

Grundlage sind die Grundstücksmarktberichte 2023 - 2025 des zuständigen Gutachterausschusses Dorsten, Gladbeck, Marl.

| Marktbericht für Jahr (Jahres-Verkäufe) | 2023 (2022) | 2024 (2023) | 2025 (2024) | Daten Bewertungs- objekt |
|--|----------------|-----------------------|----------------|--------------------------------|
| Stadt Dorsten, Gladbeck, Marl Baugruppe 1920 - 1949 Objektart Mehrfamilienhäuser ab 4 WE (gewerbl. Anteil <20 %) Stadtgebiet | Dorsten | Dorsten/Gladbeck/Marl | | |
| Durchschnittsbaujahr | 1924 | 1936 | 1931 | 1925 |
| Wohnfläche (m²) | 325 | 262 | 452 | 295,80 |
| Grundstück (m²) | 672 | 828 | 937 | 438,00 |
| Anzahl Verkäufe | 4 | 2 | 5 | |
| Preis (m² WF) | 1.170 | 1.380 | 1.080 | 947 |
| Standardabweichung (m² WF) | 90 | 140 | 140 | |
| Variationskoeffizient | 0,08 | 0,10 | 0,13 | |

Unter Berücksichtigung der Lage- und Objektmerkmale bzw. der aktuellen Marktsituation sowie der vereinzelt durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen und dem Objekttyp bzw. der Baujahresklasse, wird unter Würdigung der Ergebnisse des Ertragswertverfahrens sowie des Risikoabschlages, der ermittelte Ertragswert gem. Abschnitt 7.6 in Höhe von 947 €/m² als angemessen erachtet.

10.0 Verkehrswert

Gemäß den Vorgaben im Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Gladbeck wird in Abschnitt 10.1 zunächst eine Gesamtverkehrswertermittlung der betroffenen Flurstücke als wirtschaftliche Einheit durchgeführt, in Abschnitt 10.2 ff. werden die entsprechenden Einzelverkehrswerte ermittelt.

10.1 Gesamtverkehrswert

Der Verkehrswert des Objektes wird aufgrund der Konzeption und Gesamtgröße mit 5 Wohneinheiten auf Basis des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sowie des Risikoabschlages wegen teilweise nicht durchgeführbarer Innenbesichtigung wie folgt festgestellt:

| | | |
|--|--------------------|------------------|
| Ertragswert | gem. Abschnitt 7.6 | 280.000 € |
| Der Gesamtverkehrswert des Mehrfamilienhauses "Gluckstr. 9" in 45966 Gladbeck (Flurstück 411) inkl. des rückwärtig angrenzenden, unbebauten Grundstücks (Flurstück 410) beträgt am Wertermittlungstichtag 16.06.2025 | | 280.000 € |
| Verkehrswert in Worten: -- zweihundertachtzigtausend Euro-- | | |

10.2 Einzelverkehrswert Flurstück 410 - unbebautes Grundstück (Hausgartenfläche)

Im Rahmen der Einzelverkehrswertermittlung des Flurstücks 410 ist zu berücksichtigen, dass ohne das vorgelagerte Flurstück 411 der Käuferkreis stark eingeschränkt ist, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum oder nur sehr begrenzt Kaufinteressenten am Hinzuerwerb derartiger Flächen bestehen. Daher ist ein deutlicher Abschlag erforderlich, der mit 50 % beurteilt wird.

| | |
|--|--------------|
| Bodenwert gem. Ableitung in Abschnitt 6.4 | 1.450 € |
| 50% Abschlag wegen Käuferkreiseinschränkung im Rahmen der Einzelverkehrswertermittlung | -725 € |
| Einzelverkehrswert Flurstück 410 | 725 € |

10.3 Einzelverkehrswert Flurstück 411 - Hausgrundstück

Der Einzelverkehrswert des zu bewertenden Hausgrundstücks ergibt sich aus der Subtraktion des Gesamtverkehrswertes gem. Abschnitt 10.1 und des Einzelverkehrswertes des Flurstücks 410 gem. Abschnitt 10.2

| | | |
|---|---------------------|------------------|
| Gesamtverkehrswert Flurstücke 411, 410 | gem. Abschnitt 10.1 | 280.000 € |
| abzgl. Einzelverkehrswert Flurstück 410 (ohne Minderwert für Käuferkreiseinschränkung) | gem. Abschnitt 10.2 | -1.450 € |
| Einzelverkehrswert Flurstück 411 | | 278.550 € |

10.4 Persönliche Erstellung, Haftung und Urheberrecht

Hiermit erkläre ich, dass ich das beauftragte Gutachten persönlich und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, bleibt ausgeschlossen, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde. Diesbezüglich wird auf das Urheberrecht des Sachverständigen verwiesen.

Die Gültigkeit des Gutachtens beschränkt sich nur auf den genannten Verwendungszweck. Schutzpflichten zugunsten Dritter begründet der Sachverständigenauftrag nicht. Auch im Wege der Abtretung ist eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Nur original unterschriebene Gutachten sind verwendungsfähig. Die Anfertigung von Kopien ist nur mit der ausdrücklichen Genehmigung des Verfassers zulässig.

10.5 Zusammenstellung der Verkehrswerte

| | | |
|---|----------------------|------------------|
| Gesamtverkehrswert Flurstücke 411, 410 | gemäß Abschnitt 10.1 | 280.000 € |
| Einzelverkehrswert Flurstück 410 | gemäß Abschnitt 10.2 | 725 € |
| Einzelverkehrswert Flurstück 411 | gemäß Abschnitt 10.3 | 278.550 € |
| Summe der Einzelverkehrswerte | | 279.275 € |

Dorsten, den 14. August 2025

(M.A. Jens Hüsemann)
-HypZert (F)-

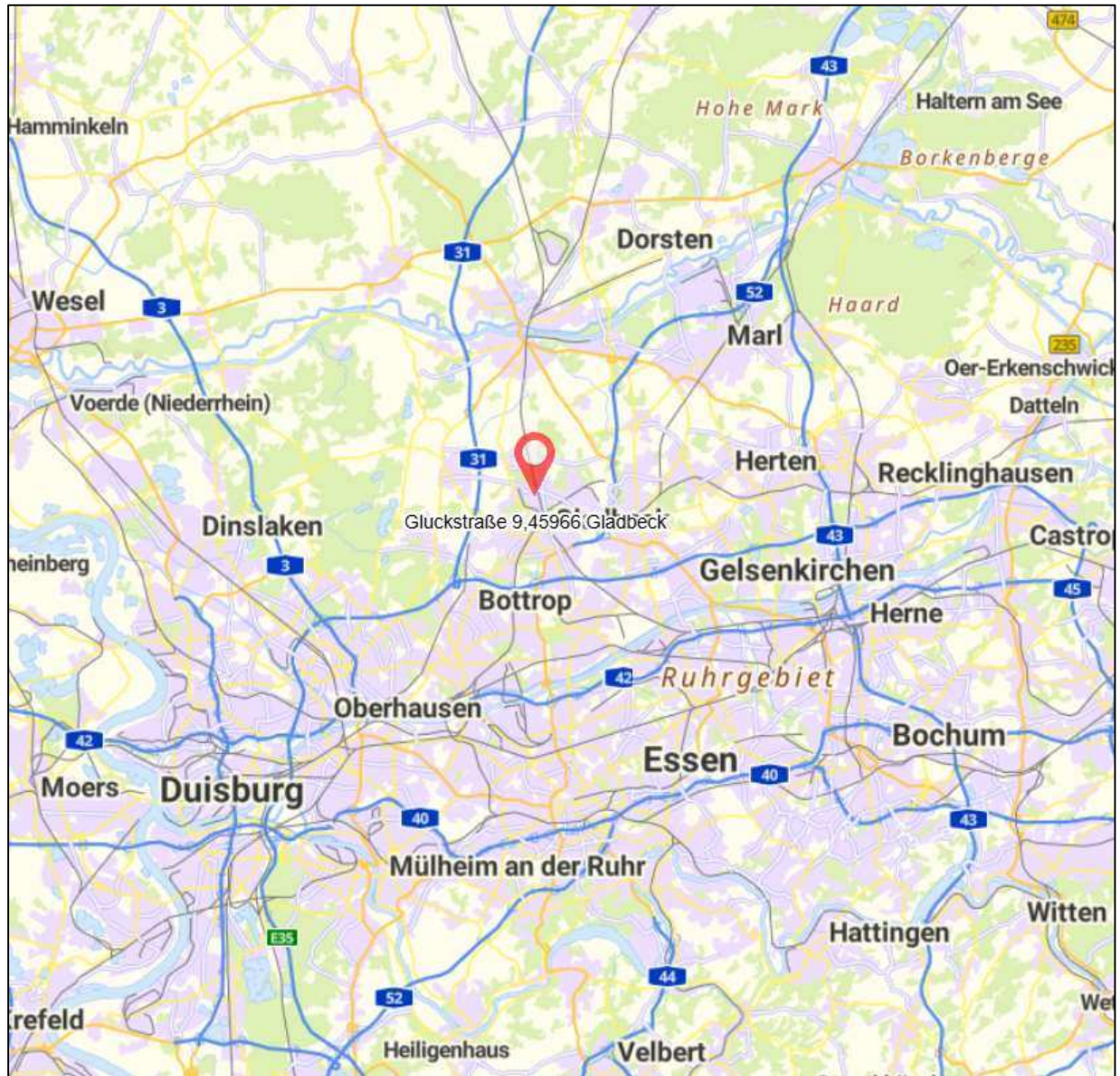
11.0 Anlagen

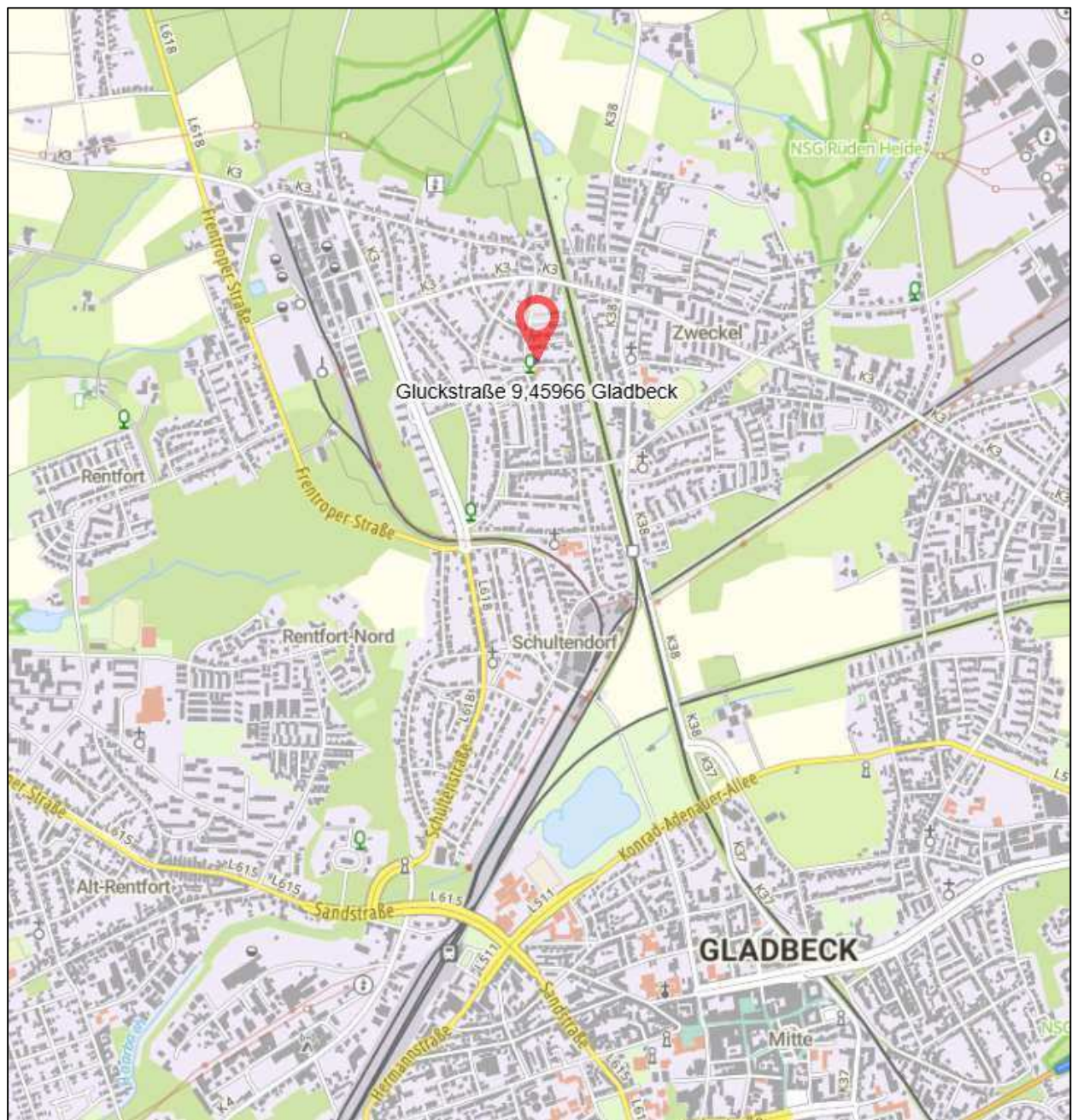
| | |
|----------|-------------------------------------|
| Anlage 1 | Orientierungsplan / Stadtplanauszug |
| Anlage 2 | Katasterkarte 1 : 500 |
| Anlage 3 | Grundrisszeichnungen |
| Anlage 4 | Zusammenstellung der Wohnflächen |
| Anlage 5 | Fotodokumentation |
| Anlage 6 | Mietableitung |
| Anlage 7 | Bescheinigungen / Auskünfte |

Dieses Gutachten umfasst 38 Seiten (zzgl. Anlagen) und wurde neunfach, einschließlich der vorstehend aufgeführten Anlagen, gefertigt. Eine Ausfertigung hiervon ist für Unterlagen des Verfassers bestimmt.

Orientierungsplan / Stadtplan (Quelle: www.tim-online.nrw.de)

Bewertungsobjekt: Gluckstr. 9, 45966 Gladbeck-Zweckel





Katasterkarte 1 : 500

Bewertungsobjekt: Glückstr. 9, 45966 Gladbeck-Zweckel



Kreis Recklinghausen Katasteramt

Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Flurstück: 410
Flur: 144
Gemarkung: Gladbeck
Gluckstraße, Gladbeck

Erstellt: 08.05.2025



Maßstab 1 : 500

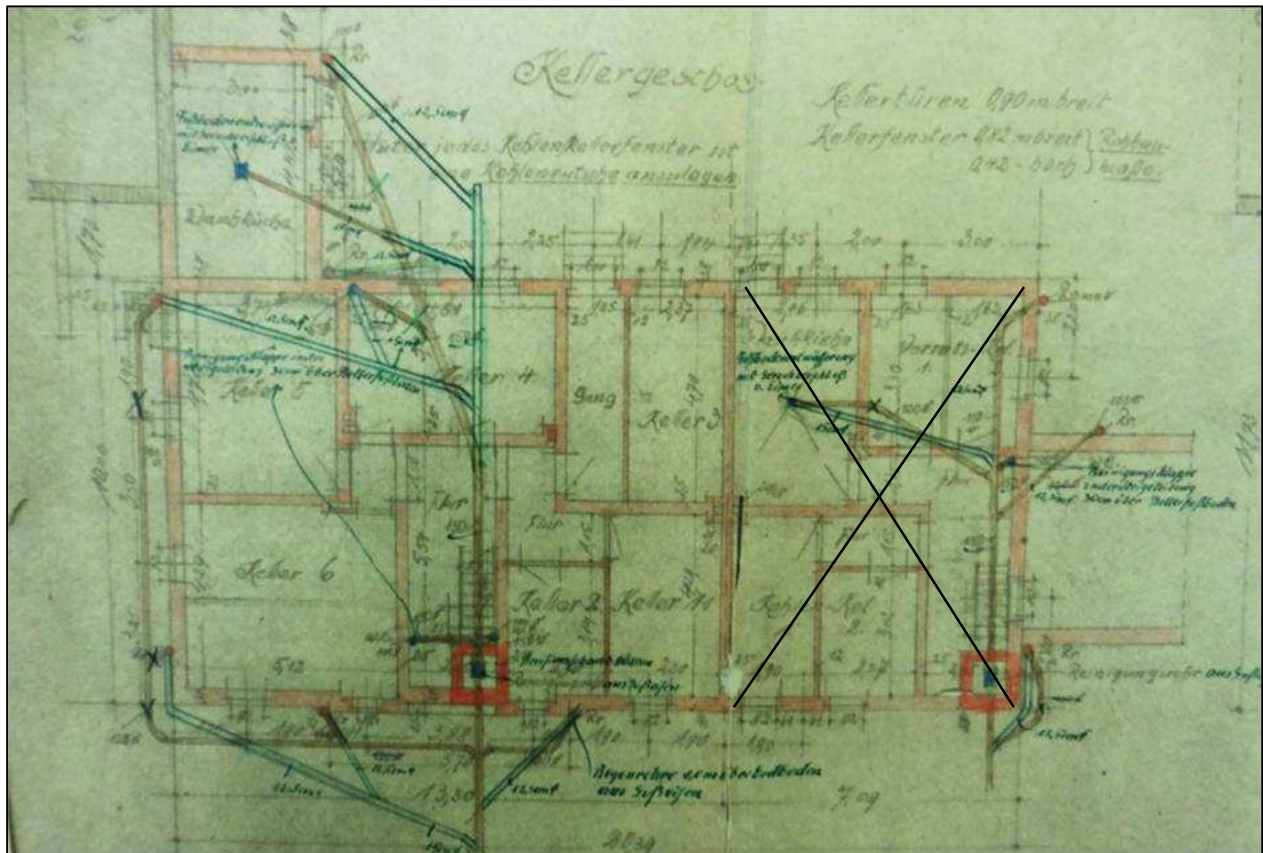
0 5 10 15 20 25 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

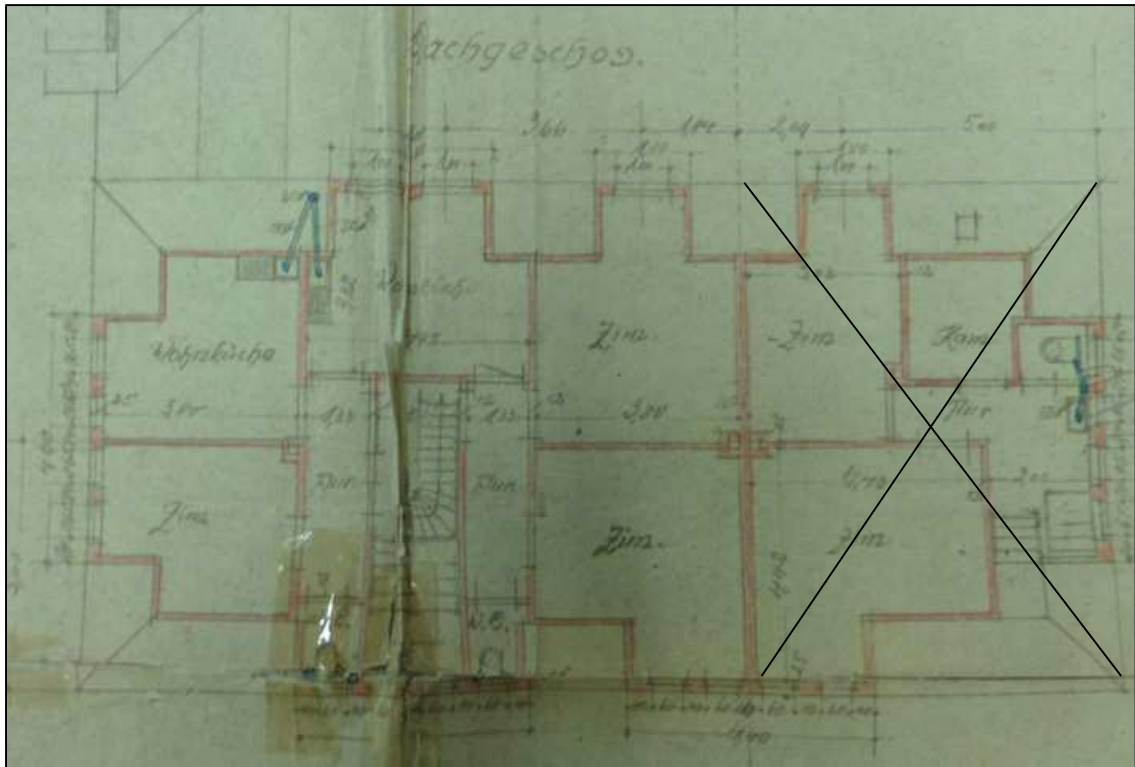
Grundrisszeichnung

Bewertungsobjekt: Gluckstr. 9, 45966 Gladbeck-Zweckel

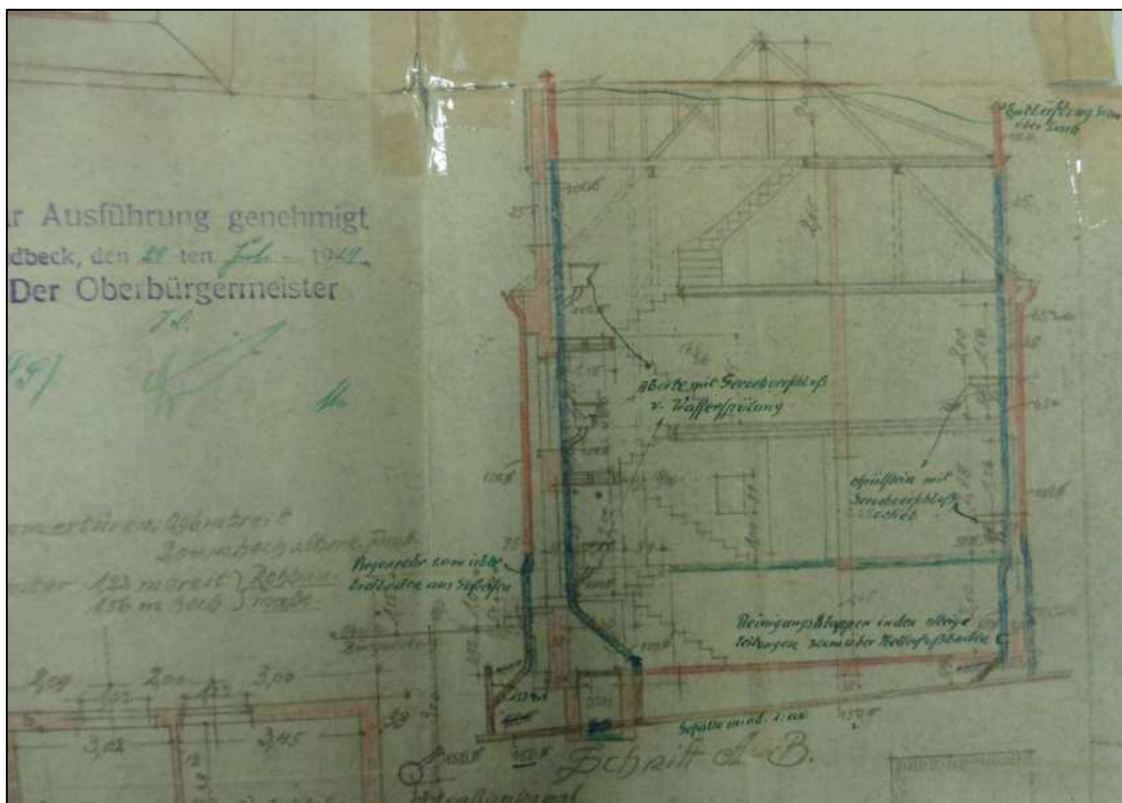
Ursprüngliche Planzeichnung zur „Bergbausiedlung Sedanstraße“



Kellergeschoss



Dachgeschoss



Schnitt

Fotodokumentation

Bewertungsobjekt: Gluckstr. 9, 45966 Gladbeck-Zweckel
Ortsbesichtigung: 16.06.2025



Straßenansichten



Gartenansicht



Treppenhaus



Dem Sachverständigen liegt keine Genehmigung zur Veröffentlichung weiterer Innenfotos vor.